

# PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INSPECCIÓN TÉCNICA Y TASACIÓN DE VIVIENDAS A ADQUIRIR POR CASA 47

## DENOMINACIÓN DEL CONTRATO

Servicios de inspección técnica y tasación de viviendas a adquirir por CASA 47

## JUSTIFICACIÓN

El acceso a una vivienda digna y adecuada constituye un objetivo prioritario de la política estatal en materia de vivienda, conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Constitución Española y en el marco normativo desarrollado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El mercado inmobiliario nacional presenta, de manera estructural, una insuficiencia de oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible, situación especialmente relevante en determinados ámbitos territoriales con elevada presión de demanda. Esta carencia provoca incrementos sostenidos en los precios de compra y arrendamiento y dificulta el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

En este contexto, CASA 47, Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, actúa como instrumento para la ejecución de la política estatal en materia de vivienda y para el desarrollo del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible (PVAA), teniendo entre sus fines estatutarios la adquisición, promoción y gestión de viviendas destinadas al alquiler asequible. La adquisición de viviendas constituye una actuación instrumental necesaria para el cumplimiento de estos fines públicos, asegurando la incorporación inmediata de nuevas unidades al parque público de vivienda en régimen de alquiler asequible.

En desarrollo de los citados objetivos y en ejecución de las funciones atribuidas a la entidad, con fecha 9 de marzo de 2026 CASA 47 Entidad Pública Empresarial publicó en la Plataforma de Contratación del Sector Público la convocatoria y las bases del concurso para la adquisición de viviendas destinadas a su incorporación al parque estatal de vivienda en régimen de alquiler asequible abierto a la participación de personas físicas o jurídicas titulares de viviendas susceptibles de ser adquiridas por la entidad.

La adquisición directa de viviendas existentes o de obra nueva disponibles en el mercado privado constituye un instrumento idóneo y proporcionado para incrementar de manera inmediata el parque público de vivienda en régimen de alquiler asequible mediante convocatoria pública y con sometimiento a los principios de publicidad, concurrencia, objetividad y transparencia, implicando operaciones de naturaleza patrimonial que requieren una valoración técnica, objetiva e independiente de los inmuebles para garantizar la adecuación del precio al valor real y la protección del interés público.

Por tanto, la correcta ejecución de las adquisiciones requiere la realización de un doble análisis técnico indisociable:

- Verificar técnicamente la idoneidad de las viviendas a adquirir por CASA 47, asegurando el cumplimiento de los requisitos del pliego de condiciones y la habitabilidad conforme a la normativa vigente.
- Determinar de forma objetiva y homogénea el valor de mercado de las viviendas que resulten aptas para su adquisición, incorporando un estudio de mercado y una tasación que permitan la adecuada justificación patrimonial de la operación.

La necesidad de elaborar el informe técnico y la tasación de las viviendas se fundamenta en lo dispuesto en la base octava del pliego de condiciones para adquisición de viviendas por CASA 47 entidad pública empresarial, destinadas a su incorporación al parque estatal de vivienda en régimen de alquiler asequible

Asimismo, la necesidad de tasación se apoya en lo previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y su normativa de desarrollo.

En particular, los artículos 112 y siguientes regulan el expediente patrimonial aplicable a las operaciones de adquisición y gestión de bienes inmuebles. En el caso de los procedimientos de adquisición directa de viviendas, el artículo 116.3.c)



establece con carácter preceptivo la obligación de incorporar al expediente la tasación del bien, debidamente aprobada y acompañada del correspondiente estudio de mercado, como garantía de adecuación del precio al valor real y de protección del interés público.

CASA 47 no dispone de medios personales suficientes para asumir directamente la realización del volumen de inspecciones técnicas y tasaciones necesarias, tal y como se acredita mediante el correspondiente certificado de insuficiencia de medios personales incorporado al expediente.

Asimismo, la contratación de una empresa tasadora independiente y homologada, inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, garantiza un mayor grado de objetividad, transparencia y fiabilidad en la determinación del valor de los inmuebles, asegurando que las actuaciones patrimoniales se desarrollen conforme a metodologías normalizadas y con pleno respeto a los principios de legalidad, seguridad jurídica y uso eficiente de los recursos de la Entidad, lo que justifica la necesidad de acudir a la contratación externa de estos servicios especializados.

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

## DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto la prestación de servicios de inspección técnica y tasación oficial de viviendas y sus elementos anejos ofertados para su adquisición por CASA 47, con el fin de verificar su idoneidad, comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el pliego de condiciones que rige el procedimiento de adquisición, garantizar su habitabilidad conforme a la normativa vigente y determinar, de forma objetiva y técnicamente fundamentada, su valor de mercado mediante una tasación oficial realizada por empresa homologada e inscrita en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España

La descripción detallada, alcance, características técnicas y condiciones de ejecución de las prestaciones objeto del contrato serán las establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

No será necesario para la ejecución del contrato que los servicios se presten en las dependencias de CASA 47.

No será necesario para la ejecución del contrato que CASA 47 ceda al contratista equipos o material en ningún caso.

No será necesario para la ejecución del contrato que CASA 47 autorice el acceso del personal de la empresa contratista a sus aplicaciones informáticas en ningún caso.

El contratista, sus empleados y/o colaboradores o subcontratistas o su personal podrán tener acceso a datos personales que serían objeto de tratamiento en ejecución del contrato. Los datos personales y el tipo de interesados a los que se refieren son:

Datos personales:

- Nombre y apellidos
- Documento identificativo de la persona física (DNI/NIE)
- Domicilio
- Teléfono
- Cualquier otro dato estrictamente necesario para la identificación del propietario y la correcta ejecución de las actuaciones contractuales.

Tipo de interesados: Los datos se refieren exclusivamente a los propietarios de las viviendas objeto de la convocatoria de adquisición y, en su caso, a sus representantes legales o personas debidamente autorizadas

El objeto de este contrato no puede dividirse en lotes o prestaciones diferenciadas por los siguientes motivos:

El motivo por el que el objeto del presente contrato no puede dividirse en lotes se fundamenta en la naturaleza indivisible del servicio requerido y en la necesidad de garantizar la uniformidad y coherencia de las inspecciones y tasaciones de las viviendas a adquirir, ya que la eventual división del contrato entre distintos adjudicatarios podría dar lugar a la aplicación de criterios, metodologías o estándares técnicos diferentes en la realización de dichas actuaciones, lo que comprometería la objetividad, fiabilidad y homogeneidad de los informes y tasaciones que deben servir de base para la adecuada toma de decisiones en el procedimiento de adquisición.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

La adopción de medidas que contribuyan a la reducción del consumo de papel y del transporte físico de documentación, con el fin de minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de la ejecución del contrato.

A tal efecto, el adjudicatario deberá, siempre que sea técnicamente posible, realizar comunicaciones, remitir informes y toda documentación relativa a la ejecución del contrato mediante medios electrónicos o telemáticos, garantizando en todo caso la integridad, trazabilidad y disponibilidad de los documentos transmitidos.

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 357.000 euros. Impuesto indirecto:74.970 euros en concepto de IVA

La justificación del valor estimado es la siguiente:

Para la determinación del valor estimado del contrato, se ha realizado el análisis de precios ofertados por sociedades de tasación homologadas conforme a la normativa sectorial aplicable, incluyendo consultas a operadores económicos especializados, revisión de tarifas publicadas y examen de contratos análogos formalizados por entidades del sector público.

De acuerdo con dicho análisis, el valor total estimado del contrato se calcula aplicando el valor unitario al número máximo estimado de actuaciones a realizar por CASA 47.

Concepto	Precio unitario (€) IVA excluido
Inspección técnica	370
Inspección técnica desfavorable	150
Tasación	200

Conforme a lo anterior y aunque el número definitivo de inspecciones y tasaciones dependerá de las viviendas que resulten finalmente seleccionadas tras la conclusión del procedimiento de oferta pública de adquisición, y por tanto no puede determinarse con exactitud en el momento de la licitación, se estima que podrían realizarse aproximadamente 100 inspecciones técnicas con informe desfavorable, 600 inspecciones técnicas y 600 tasaciones oficiales (vivienda y anejos), fijándose como valor estimado del contrato la cuantía de 357.000 € (IVA excluido).

CASA 47 no asume obligación alguna de agotar el valor estimado del contrato, pudiendo la ejecución de las prestaciones realizarse hasta el límite que resulte necesario según las necesidades concretas del procedimiento de adquisición

El desglose de los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia es el siguiente:

Se ha acudido al VIII Convenio Colectivo Estatal para las Empresas de Gestión y Mediación Inmobiliaria, publicado en el BOE de 26 de septiembre de 2024 mediante Resolución de 16 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el dicho convenio colectivo, y en el que se señala en su artículo 3 que sus condiciones económicas tendrán efectos desde el primero de enero de 2024 y su vigencia finalizará el 31 de diciembre de 2026.

NIVEL	SALARIO ANUAL 2024 (14 PAGAS)	PLUS DE POLIVALENCIA	PLUS RESPONSABILIDAD	TOTAL ANUAL
Técnico/a en tasación de activos	18.282,72 €	794,98 €	2.544,88 €	21.622,58 €

Teniendo en cuenta que se estima que los trabajos se realizarán por personal con la categoría de "técnico/a en tasación de activos", se ha tomado como base de cálculo para los costes salariales una dedicación de referencia del 70% de la jornada laboral por cada técnico. Se estima que esta dedicación es suficiente para la correcta ejecución de las prestaciones objeto del contrato

Dada la posible dispersión geográfica de los inmuebles y el volumen de actuaciones previsto se estima que para la correcta ejecución del contrato la empresa adjudicataria deberá destinar un equipo de 10 técnicos con la dedicación de referencia indicada.

De acuerdo con la tabla del convenio, el coste por cada técnico/a en tasación de activos, incluida la parte proporcional de pagas extraordinarias, se fijaría en 1.261,32 € al mes (1.801,89 x 70%), que con el coste de seguros para la empresa (30 %) ascendería a un total en torno a 1.639,72€ mes/técnico que multiplicado por 10 técnicos supone un coste mensual estimado de 16.397,20 €.

En términos anuales, el coste empresa por técnico asciende a 19.676,64 €, por lo que el coste total anual para 10 técnicos se estima en 196.766,40 €.

A efectos de cálculo del coste efectivo de trabajo, y considerando un promedio de 220 días laborables anuales, el coste diario por jornada efectiva de trabajo resulta ser: 19.676,64€: 220= 89,44€ por día laborable efectivo/ técnico lo que multiplicado por 10 técnicos asciende a 894,40 € por día laborable efectivo para el conjunto del equipo.

La empresa adjudicataria deberá, en todo caso, destinar los recursos personales necesarios para la correcta ejecución del contrato, pudiendo requerir la intervención simultánea de un número superior de técnicos en función de la demanda de servicios.

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

## PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

### PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de los servicios y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO por los siguientes motivos:

Atendiendo al valor estimado del contrato, se considera más adecuado el procedimiento abierto, al garantizar publicidad y concurrencia máximas.

### TRAMITACIÓN:

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

## SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

El objeto de este contrato no está incluido en el ámbito de clasificación de ningún grupo y subgrupo vigente.



Los medios de acreditación de la solvencia técnica son los siguientes:

1. Experiencia en servicios de igual o similar naturaleza

La acreditación de la solvencia técnica o profesional se efectuará mediante la relación de los principales servicios efectuados en los tres últimos años, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 50 % del valor estimado del contrato.

2. Habilitación profesional específica

El licitador deberá estar inscrito como sociedad de tasación homologada en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España. Este requisito deberá mantenerse durante toda la vigencia del contrato.

Al tratarse de un contrato sujeto a regulación armonizada no es necesario establecer un criterio específico de solvencia para empresas de nueva creación.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.

#### **CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA**

No se exige a los licitadores ningún requisito adicional de solvencia.

## **GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

No procede la exigencia de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del presupuesto base de licitación, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incurso en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

## **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN**

Se establece un único criterio de adjudicación que será el precio. La prestación está perfectamente definida técnicamente y no es posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato (art. 145.3 g) LCSP).

La oferta económica deberá presentarse desglosando obligatoriamente los precios unitarios, IVA excluido, para cada una de las siguientes prestaciones:

- Precio unitario por Inspección técnica con informe desfavorable.
- Precio unitario por Inspección técnica con informe favorable.
- Precio unitario por Tasación oficial (vivienda y anejos).

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la propuesta económicamente más ventajosa, se calculará un importe total ponderado para cada licitador. Dicho importe resultará de aplicar los precios unitarios ofertados a la siguiente estimación de servicios:

- 100 inspecciones técnicas con informe desfavorable.
- 600 inspecciones técnicas con informe favorable.
- 600 tasaciones oficiales.

La oferta que presente el menor importe total ponderado será considerada la económicamente más ventajosa.

#### **UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS**

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

\*Coeficiente de licitación K, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio

base de licitación

\*Coeficiente de baja B, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir,  $B=1-K$

\*Media de los coeficientes de baja, MB: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su  $B > 0,25$ .
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja B1 y B2, siendo  $B1 > B2$ , se pueden dar dos supuestos:
  - a) Que  $B2 > 0,25$  en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
  - b) Que  $B2 < 0,25$  o bien  $B2 = 0,25$  en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si  $B1 > B2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ . No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea  $B < MB - 0,10$ . En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > 0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja  $B < MB - 0,10$  entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B > MB + 0,10$ .

## DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de años 1, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

Para este contrato se fijan los siguientes plazos parciales:

- Informe de inspección técnica (positivos o negativos), plazo máximo de entrega para cada informe será de treinta (30) días hábiles.
- Informe de tasación, el plazo máximo de entrega del informe de tasación será de quince (15) días hábiles.

Dichos plazos comenzarán a computar desde el día siguiente a la notificación de la orden de inicio del servicio por parte de CASA 47 al adjudicatario.

## PENALIDADES

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

Para asegurar el cumplimiento de este contrato se establecen las siguientes penalidades:

Si el informe técnico o las tasaciones fueran presentados una vez transcurrido los plazos de entrega, se aplicará la penalidad prevista en la LCSP (penalidad diaria de 0,60 € por cada 1.000 €).

## FORMA DE PAGO

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por CASA 47. La forma de pago será la siguiente:

El abono del servicio se abonará una vez recibido a conformidad los informes y tasaciones que constituyen el objeto de la presente contratación, mediante abonos mensuales, previa presentación de la factura correspondiente por los servicios efectivamente prestados y recibidos a conformidad por CASA 47 durante el mes natural anterior. La factura deberá desglosar el número y tipo de actuaciones realizadas (inspecciones favorables/desfavorables y tasaciones), aplicando los precios unitarios ofertados por el adjudicatario.

Dado que el importe total facturado dependerá del volumen de servicios efectivamente demandados y ejecutados, el contratista no podrá formular reclamación alguna ni exigir compensación en caso de que el volumen de servicios finalmente ejecutado no agote el precio máximo de adjudicación, asumiendo el riesgo derivado de la variabilidad de la demanda de las prestaciones por parte de CASA 47.

## REVISIÓN DE PRECIOS

En este contrato no procede la revisión de precios.

## PLAZO DE GARANTÍA

No procede establecer plazo de garantía. Los motivos por los que no se considera necesario son:

El objeto contractual consiste en la emisión de informes técnicos de inspección y, en su caso, tasación cuya prestación se agota con su entrega y validación de los servicios técnicos de CASA 47

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

- Carátula del SIGES**
- Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**
- Autorización de inicio de la Dirección General**
- Certificado de no recurrir a la contratación de servicios externos como primera medida y de inexistencia de medios personales propios suficientes.**
- En caso de servicios informáticos, informe favorable de la Secretaría General de Administración Digital.**



## PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de Servicios de inspección técnica y tasación de viviendas a adquirir por CASA 47 mediante el procedimiento ABIERTO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Presidencia de CASA 47 con fecha 19/03/2026 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo mínimo de 15 días naturales establecido en la LCSP para los contratos de importe inferior a 221.000 euros, o de 30 días naturales para los de importe superior, es suficiente.

### UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO

Jefe de División de Análisis y Atención Comercial

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO  
Director General de Promoción y Colaboración