

RESOLUCIÓN DEL GERENTE DE LA SOCIEDAD PUBLICA PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE NOMBRAMIENTO DE PERITOS TASADORES Y LA TRAMITACIÓN DE LOS ENCARGOS PROFESIONALES DE TASACIONES PERICIALES PARA INMUEBLES DE PATRIMONIO PROPIO DE LA SOCIEDAD PLAN CABANYAL-CANYAMELAR S.A. A TRAVÉS DE LA BOLSA DE ARQUITECTOS/AS CONSTITUIDA EN EL COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA (CTAV) Y LA BOLSA DE ARQUITECTOS/AS TÉCNICOS/AS CONSTITUIDA EN EL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE VALENCIA (CAATIEV) EN RELACIÓN CON LA ORDEN 14/2014 DE 30 DE JULIO DE LA CONSELLERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Los encargos que se realicen en aplicación de la presente resolución, se regularán por las presentes;

BASES

PRIMERA. – La sociedad pública PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. (PCCSA), requiere de una tasación actualizada de algunos de sus inmuebles. Dichas tasaciones deberán ser realizadas por expertos independientes, para su toma en consideración en el procedimiento de licitación de inmuebles de patrimonio propio, que se realizará a lo largo del presente ejercicio, así como para otros fines que requiera la sociedad y tendrá vigencia durante todo el año 2.021.

SEGUNDA. – En cumplimiento de la Ley de Contratos de Sector Público y para dotar de publicidad, concurrencia y transparencia al procedimiento de selección de dichos/as peritos y en aplicación de los principios de transparencia, igualdad y no discriminación, PCCSA, por razones de eficacia y mayor objetividad, puede realizar una selección de peritos técnicos en concurrencia competitiva o acudir a otras bolsas constituidas “ad hoc” por las Administraciones Públicas.

A este efecto, y toda vez la coincidencia del objeto del encargo a realizar, la Orden 14/2014, de 30 de julio, de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, establece la designación de peritos tasadores, a través de un sistema de sorteo de las bolsas constituidas previamente en los respectivos colegios profesionales CTAV y CAATIEV.

PCCSA, ha solicitado formalmente, tanto del CTAV como del CAATIEV la utilización de las citadas bolsas, las cuales han sido entregadas a esta sociedad pública con el único fin que se regula en la presente Resolución. Asimismo, PCCSA ha dado cuenta de dicho procedimiento al Servicio Gestión de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico.

Las bolsas entregadas se encuentran constituidas por dos listados ordenados en la forma que ahora se dirá.

El listado proporcionado por el CTAV, (RE 15155) consta de 6 folios en papel común comprensivo de 240 peritos ordenados numéricamente (numerados ordinalmente), que se inicia con el número 1 correspondiente al profesional cuyo nombre y apellidos coincide con las iniciales DSP y finaliza con el número 240 correspondiente al profesional cuyo nombre y apellidos coincide con las iniciales MAM.

Por su parte el listado entregado por el CAATIEV (RE 15137) consta de 15 folios en papel común comprensivo de 206 peritos ordenados alfabética y numéricamente (numerados ordinalmente), que se inicia con el número 1, correspondiente al profesional cuyo apellidos y nombre coincide

con las iniciales AFJF y finaliza con el número 206 correspondiente al profesional cuyo apellidos y nombre coincide con las iniciales ZGMT.

TERCERA. – PCCSA requerirá al Notario de València D. Ricardo Monllor González, para que el próximo día 18 de febrero de 2021 efectúe el correspondiente sorteo, entre los integrantes de cada una de las bolsas, extrayendo un número a partir del cual se efectuará el llamamiento de los/las peritos, para la realización de la tasación y extraído un número por cada una de las bolsas a partir del mismo se realizarán los llamamientos. Ambas bolsas (CTAV y CAATIEV), serán comunicantes entre sí, alternándose las designaciones de los/las facultativos/as. Mediante sorteo, ante el citado Notario, se determinará la prelación de las bolsas.

CUARTA. –El resultado del sorteo se publicará en la plataforma de contratación del sector público.

QUINTA. – Una vez finalizado el sorteo, de manera correlativa se asignará un inmueble a tasar, o varios de ellos agrupados por razones de homogenización de las muestras, (de los relacionados ordinalmente en el punto siguiente), a cada uno de los/las facultativos/as, que figuren en las bolsas, conforme a la prelación previamente establecida. PCCSA comunicará mediante correo electrónico y llamada telefónica la designación (de los que figuran en la bolsa). A estos efectos no será de aplicación la práctica de las notificaciones reguladas en el artículo 43 de la ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El intento por dos veces de comunicación con el perito, mediante correo electrónico y llamada telefónica, resultando infructuosas éstas, supondrá, previa consulta a los colegios profesionales de los datos facilitados, que se turne al siguiente, teniéndola por intentada y no conseguida la designación, dejándose de todo ello constancia en el expediente.

SEXTA. – El encargo que se realice al perito será la tasación de un bien inmueble o varios de ellos agrupados por razones de la homogenización de las muestras, propiedad de PCCSA, de los relacionados en este punto, que se regulará por las disposiciones relativas al expediente de contratación en contratos menores del artículo 118 y concordantes de la Ley 9/2017, de 18 de noviembre de contratos del sector público.

No será necesaria la formalización de contrato, pero el/la perito designado deberá aceptar, antes del inicio del encargo, las presentes normas de tramitación y la adjudicación del inmueble y con la entrega del informe pericial presentar la factura de sus honorarios, así como declaración responsable (en el momento de aceptación del encargo) de tener plena capacidad de obrar y no estar incurso/o en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP. Dicha declaración será sustituida por los siguientes documentos, una vez se encuentren disponibles para el contratista, o en todo caso, junto con la entrega del informe encargado. Documentación a entregar; (i) Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. (ii) y (iii) Certificación positiva, expedida por Conselleria competente en materia de tributos y del Ayuntamiento de València, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica y Municipal de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra quienes no proceda la utilización de la vía de apremio,

deudas no atendidas en período voluntario. (iv) Obligaciones con la Seguridad Social, mediante certificación positiva, expedida por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas. (v) Justificante de estar dada de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. En caso de estar exento de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto. (vi) Alta en el registro de mantenimiento de terceros, así como acreditación de la titularidad de la cuenta bancaria que se designe para el abono del contrato. (vii) Declaración responsable de que el técnico tasador no tiene relación comercial ni dependencia con la sociedad contratante y es objetivo respecto al encargo encomendado (en impreso facilitado por PCCSA).

La falta de alguno de los documentos citados en el párrafo anterior en el momento de la entrega del informe solicitado, facultará a PCCSA, sin más intimación, a la resolución del contrato, no pudiendo el contratista reclamar por cualquier tipo de daño o perjuicio que pudiera haberse irrogado.

Si a el/la perito designado/a, por cualquiera motivo renunciase, se llamará al/la siguiente en la misma bolsa, quedando constancia en el expediente. La renuncia siempre deberá ser expresa, por escrito, bien entregándola en el registro de esta sociedad, o por correo electrónico, siempre que este sea coincidente con el que figura en los listados entregados por ambos colegios profesionales.

El encargo se realiza siempre a técnicos/as personas físicas y en ningún caso a personas jurídicas. La facturación se corresponderá con el firmante de la valoración.

SÉPTIMA. -Los honorarios de los/as peritos estarán sujetos a los honorarios estandarizados regulados en el artículo 2 de la Orden 14/2014, de 30 de julio, de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública (DOCV número 7349 de fecha 29.08.2014). El encargo incluye el estudio de los antecedentes que se pongan de manifiesto por PCCSA, así como cuantas aclaraciones pueda solicitar la sociedad a la vista del informe presentado.

En el caso de que el tasador, a instancias de la gerencia de la sociedad, después de haber emitido su valoración, deba corregir y/o emitir nueva tasación, por falta de motivación adecuada de la tasación entregada, o por otra causa debidamente motivada, no tendrá derecho a emitir nuevos honorarios

OCTAVA. -EI MÉTODO DE VALORACIÓN que se aplicará por el tasador, será el deducido del Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015), por el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 09.11.2011).

1. Para obtener el valor de los **solares**, o en los casos que la edificación existente se encuentre en la situación de ruina física (que se deberá hacer constar en la propia tasación), se aplicará a

la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión;

$$VRs = (Vv / K) - Vc$$

Vv = Valor venta metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto. Se considerará el valor de vivienda protegida de régimen general, de acuerdo con el Decreto 191/2013 del Consell (DT 1ª) de vigencia por la ORDEN 4/2016, de 22 de marzo, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se prorroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción (DOGV 31.03.2016). El citado Decreto establece el Valor en Venta de la Vivienda Protegida de Régimen General en la ciudad de València en 1.819,20 €/m² útil. Se considerará que la superficie construida de los inmuebles es un 20% superior a la superficie útil.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de la promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general se considerará un valor de 1,4.

Vc= Valor construcción en euros por metros cuadrado edificable del uso considerado. Se tomará como base para el cálculo del valor de la construcción el Coste Unitario de Ejecución de Edificación establecido por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

El valor de repercusión será el correspondiente a la edificabilidad inferida de las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia, aprobadas por Acuerdo de 8 de julio de 2016, del Consell, por el que se suspende el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar (DOGV 13.07.2016).

2. Para la valoración de **viviendas, locales y edificios**, se tomará como método, el de la tasación conjunta de suelo y edificación por comparación, sirviendo como modelo el establecido en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

Al no existir suficientes comparables que representen un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales, se deberán identificar testigos que permitan la determinación del valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración, empleando técnicas de homogeneización de precios y aplicando los coeficientes correctores establecidos en la tabla del anexo II del RVLS, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario, de acuerdo con la expresión que recoge el artículo 24.2 del RVLS. Los testigos lo serán, siempre de la zona donde se halle el bien a valorar (Cabanyal - Canarymelar).

En la selección de comparables se justificarán las condiciones de semejanza o equivalencia básica: localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología y parámetros urbanísticos básicos, superficie, antigüedad y estado de conservación, calidad de la edificación y fecha de la toma de datos comparables.

En general la tipología dominante en la zona es la de edificaciones entre medianeras, estando destinadas a uso residencial y de manera complementaria a usos terciarios en plantas bajas

(almacenes, talleres, comerciales), que son compatibles con vivienda, aunque también se dan casos de edificios que, dentro de la tipología constructiva dominante, se dedican exclusivamente a estos usos no característicos.

Para la consideración de comparables deberán tomarse en cuenta las siguientes condiciones:

(i) Las muestras deben estar situadas en la zona (Cabanyal – Canyamelar), en el entorno más próximo posible al inmueble a valorar, siempre dentro del barrio.

(ii) Deben encuadrarse dentro de la tipología a la que pertenece el mismo, definiéndose para ello cuatro grupos según la citada tipología:

TIPO I. Edificación tradicional con uso residencial o industrial-almacén.

TIPO II. Viviendas en edificios plurifamiliares de dos plantas (Baja y Primera) de tipología tradicional de uso dominante residencial.

TIPO III. Viviendas en pisos resultantes de división horizontal en edificios de más de dos plantas.

TIPO IV. Bajos de edificios destinados a usos no residenciales compatibles con viviendas.

RELACIÓN DE INMUEBLES A VALORAR SEGÚN TIPO

TIPO I. EDIFICACIÓN TRADICIONAL CON USO RESIDENCIAL O INDUSTRIAL-ALMACÉN

José Benlliure 185	TASADOR 1
Vidal de Canelles 39	TASADOR 1
Ángeles 67	TASADOR 1

TIPO II. VIVIENDAS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE DOS PLANTAS DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL RESIDENCIAL

Luis Despuig 31 - 1	TASADOR 2
Padre Luis Navarro 225 - 1	TASADOR 2
Vicente Brull 49 - 2	TASADOR 2

TIPO III. VIVIENDAS EN PISOS RESULTANTES DE DIVISIÓN HORIZONTAL EN EDIFICIOS DE MÁS DE DOS PLANTAS

Mijares 5 - 2	TASADOR 3
Sol 2 - 4	TASADOR 3
Vidal de Canelles 9 - 5	TASADOR 3
Vidal de Canelles 9 - 10	TASADOR 3

TIPO IV. BAJOS DE EDIFICIOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES COMPATIBLES CON VIVIENDAS

a. EN EDIFICIOS TIPOLOGÍA TRADICIONAL

Lavadero 20 BD	TASADOR 4
Lavadero 20 BI	TASADOR 4
Vicente Brull 49 BD	TASADOR 4
Ángeles 73 B	TASADOR 4

b. EN EDIFICIOS RESIDENCIALES EN ALTURA

Vidal de Canelles 8 BD	TASADOR 5
Vidal de Canelles 8 BI	TASADOR 5
Vidal de Canelles 10 BD	TASADOR 5
Vidal de Canelles 7 BI	TASADOR 5
Arzobispo Company 21 B	TASADOR 5

c. EDIFICIO ÚNICO
Francisco Eiximenis 15

TASADOR 6

SOLARES

Ángeles 30
Padre Luis Navarro 330
Vicente Ballester 40
Vidal de Canelles 35
Padre Luis Navarro 206

TASADOR 7
TASADOR 8
TASADOR 9
TASADOR 10
TASADOR 11

De los testigos obtenidos se seleccionarán los más representativos con un mínimo de 6 como marca el RVLS. A partir de los comparables seleccionados se procederá a la homogeneización de precios teniendo en cuenta condiciones de semejanza o equivalencia básica. Los valores de venta de los testigos se corregirán con las fórmulas y factores de homogeneización que se definen a continuación.

Para cada uno de los testigos se obtendrá el Valor de Venta Homogeneizado con la fórmula y factores siguientes:

$$VTH_i = VT_i \times S_i \times A_i \times C_i \times T_i \times AF_i \times F_i$$

VTH_i = Valor de Venta Homogeneizado del Testigo

VT_i = Valor de Venta del Testigo

S_i = Factor de Homogeneización por Situación - Entorno

A_i = Factor de Homogeneización por Antigüedad y estado de Conservación

C_i = Factor de Homogeneización por Calidad Constructiva

T_i = Factor de Homogeneización por Tamaño - Superficie

AF_i = Factor de Homogeneización por Adecuación Funcional

F_i = Factor de Homogeneización por Fuente de Comercialización

S_i. SITUACIÓN – ENTORNO

Homogeneiza el estado del entorno inmediato del inmueble a valorar con el de los testigos.

ENTORNO	COEFICIENTE S
Consolidado buena situación	1,00
Consolidado situación media	0,90
Semiconsolidado estado deficiente	0,80

El Factor de Situación para cada testigo, S_i , será:

$$S_i = \frac{S \text{ inmueble a valorar}}{S \text{ testigo}}$$

A_i. ANTIGÜEDAD – ESTADO CONSERVACIÓN

Homogeneiza la antigüedad y el estado de conservación según los coeficientes correctores establecido en la tabla del ANEXO II del RVLS.

Para determinar el estado de conservación (Normal, Regular, Deficiente o Ruinoso) se seguirán los criterios que acompañan a dicha tabla.

En cuanto a la antigüedad se tendrá en cuenta la vida útil máxima de edificaciones, construcciones o instalaciones que se determina en la tabla del ANEXO III en función del tipo de edificio. En los casos que nos ocupan la mayoría de inmuebles se encuentran en Edificios de Uso Residencial (100 años), excepto Francisco Eiximenis 15 que se encuadraría en Edificios Industriales y Almacenes (35 años)

El Factor de Antigüedad para cada testigo, A_i , será:

$$A_i = \frac{1 - \text{Coef. Corrector ANEXO II inmueble a valorar}}{1 - \text{Coef. Corrector ANEXO II testigo}}$$

C_i. CALIDAD CONSTRUCTIVA

Homogeneiza la calidad de la construcción en función de los sistemas y materiales constructivos empleados en el inmueble a valorar y los testigos, según los criterios:

- Calidad Baja. Utilización de calidades constructiva muy bajas.
- Calidad Media – Baja. Inferior a la calidad media utilizada en edificaciones similares de la zona.
- Calidad Media. La utilizada en la mayoría de edificaciones similares de la zona.
- Media – Alta. Superior a la calidad media utilizada en las edificaciones de la zona.
- Alta. Se reserva para supuestos de calidades constructivas muy altas en relación a las medias utilizadas en la zona.

CALIDAD CONSTRUCTIVA	COEFICIENTE C
Calidad Baja	0,6
Calidad Media - Baja	0,8
Calidad Media	1
Calidad Media - Alta	1,2
Calidad Alta	1,4

El Factor de Calidad Constructiva para cada testigo, C_i , será:

$$C_i = \frac{C \text{ inmueble a valorar}}{C \text{ testigo}}$$

T_i. TAMAÑO - SUPERFICIE

Homogeneiza el tamaño del inmueble a valorar con el de los testigos en función de la superficie construida.

TAMAÑO	COEFICIENTE T
$\leq 50 \text{ m}^2$	1,05
$>50 \text{ m}^2 \text{ y } \leq 90 \text{ m}^2$	1,00
$>90 \text{ m}^2 \text{ y } \leq 120 \text{ m}^2$	0,95
$>120 \text{ m}^2 \text{ y } \leq 180 \text{ m}^2$	0,90
$>180 \text{ m}^2 \text{ y } \leq 220 \text{ m}^2$	0,85
$>220 \text{ m}^2$	0,80

El Factor de Tamaño para cada testigo, T_i , será:

$$T_i = \frac{\text{T inmueble a valorar}}{\text{T testigo}}$$

AF. ADECUACIÓN FUNCIONAL

Homogeneiza el estado en que se encuentra el inmueble a valorar en cuanto a funcionalidad con el de los testigos.

Se considerarán distintos elementos funcionales:

		ADECUADO Y EN USO	OBSOLETO Y EN USO	OBSOLETO SIN USO	NO EXISTE
1	CARPINTERÍA	1,05	1,00	0,90	0,80
2	REVESTIMIENTOS	1,05	1,00	0,90	0,80
3	INSTALACIONES	1,05	1,00	0,90	0,80
4	EQUIPAMIENTO	1,05	1,00	0,90	0,80

El factor será la suma de los factores correspondientes a cada uno de los elementos considerados: $AF = AF1 + AF2 + AF3 + AF4$

$$AF_i = \frac{\text{AF inmueble a valorar}}{\text{AF testigo}}$$

F_i . FUENTE DE COMERCIALIZACIÓN

Dado que se tomarán testigos, ante la falta de valores de transacciones reales, se minorarán las muestras un **15%**, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2003, que permite minorar al menos un 10% los precios considerados, para poder considerarlas como ofertas firmes y hasta un 15% si se pudiera apreciar gran volatilidad en los precios considerados.

$$F_i = 0'85$$

NOVENA. - La visita a los inmuebles, si procediese, estará sujeta y condicionada en todo caso, a las restricciones sanitarias que en ese momento se encuentren vigentes como consecuencia de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19 y el estado de alarma decretado para la gestión de la misma por RD 926/2020 de 25 de octubre, prorrogado por RD 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. Deberá solicitarse por correo-e; info@plancabanyal.es. La visita se dará, en todo caso, a partir del segundo día de la solicitud (se entenderán los días, a estos efectos, hábiles).

El plazo para la realización de los trabajos será de 10 días hábiles a partir de la fecha de aceptación del encargo. La aceptación, en ningún caso será posterior al tercer día hábil a la comunicación de la designación, según se establece en la base quinta de esta resolución. El mero

transcurso del plazo fijado para la entrega del trabajo, decaerá el encargo sin necesidad de intimación y por tanto la resolución del contrato, estando facultada la sociedad a la designación de otro perito de la misma lista.

DÉCIMA. - Todos/as los/as inscritos/as en ambas bolsas podrán consultar su situación en el turno. La información se deberá solicitar siempre de manera presencial, en la sociedad pública y no se facilitarán, en ningún caso, datos de carácter personal.

UNDÉCIMA. - La vigencia del presente procedimiento subsistirá hasta la finalización de los encargos profesionales referidos en la misma, dentro del año en curso.

DUODÉCIMA. - El gerente de la sociedad, como órgano de contratación, podrá interpretar y resolver cualquier duda o integración de las presentes bases.

DECIMOTERCERA. - Los datos e informaciones personales facilitados por los/as interesados/as y por los colegios profesionales serán incorporados si procede a un fichero denominado BOLSAS COLEGIOS 2021, cuyo responsable es la sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A., con la única finalidad de gestionar la presente convocatoria y durante el período de vigencia de la misma. Dichos datos serán tratados con la máxima confidencialidad, no se comunicarán a terceros/as fuera de los casos señalados en las bases de esta convocatoria y los previstos en la legislación vigente y serán cancelados una vez transcurrido el plazo de interposición de reclamaciones contra el acto de adjudicación. Los interesados cuyos datos personales sean tratados en el marco de esta convocatoria podrán, en los términos previstos por la ley, acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos remitiendo el correspondiente escrito, en la forma legalmente prevista en el que se acredite su identidad, a la sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. (Reina 105, 46011 València).

València, 17 de febrero 2021

El gerente

Fdo. Vicente Gallart Torán