PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE "VALORACIÓN BAJO ESTÁNDARES RICS DE PARCELAS Y/O ACTIVOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL UBICADOS, PRINCIPALMENTE, DENTRO DEL ÁMBITO DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ZORROTZAURRE (BILBAO)"

Exped. 23-11-IV-120-026-TER

Bilbao Ekintza, EPEL, (en adelante, "BILBAO EKINTZA"), es una entidad municipal que promueve la generación de riqueza económica y social para Bilbao, potenciando la ciudad como destino atractivo para la inversión, la creación y crecimiento de empresas, mejorando así las oportunidades de acceso al empleo de las personas.

En este sentido, BILBAO EKINTZA quiere liderar el impulso económico y posicionamiento internacional de la ciudad facilitando el crecimiento de las empresas de su entorno, apoyando el crecimiento y el acceso a nuevos mercados, promoviendo el desarrollo de la actividad económica local que garantice la calidad de vida de la ciudad y constituyéndose como referente en la atracción de empresas.

Dentro de las diferentes acciones y programas diseñados desde el Área de Promoción Empresarial de Bilbao Ekintza para la consecución de estos objetivos, se encuentra la regeneración económica de determinadas áreas urbanas de Bilbao. La isla de Zorrotzaurre, con 839.000 m2 es una de ellas. Se pretende convertir esta antigua península industrial en una isla dinámica e innovadora, revitalizando el tejido industrial mediante la promoción de sectores estratégicos e impulsando el Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre (en adelante DUIZ).

En estos Espacios de Oportunidad existen parcelas de titularidad pública, que son determinantes a la hora de promover proyectos de desarrollo económico con el fin de generar riqueza y empleo, en forma de distritos urbanos innovadores u otros, en los que hay que vertebrar las relaciones entre diferentes administraciones (público-público), y/o con agente privados, concesionando a operadores la inversión, gestión y/o dinamización de determinados espacios, etc.

En este contexto, resulta indispensable conocer el valor de los activos que el Ayuntamiento de Bilbao posee en el ámbito del Plan Especial de Zorrotzaurre, aunque no se excluye que pueda existir una necesidad puntual de valorar algún otro activo (parcela y/o edificio) que se encuentre fuera de esta zona de actuación, siempre y cuando se ubique dentro de los límites físicos de la ciudad. Con ello, se facilitará y establecerá el precio de referencia en el caso de permutas, concesiones de derechos de superficies y enajenaciones de dichos activos a terceros.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Prestación de un servicio de valoración bajo estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de parcelas y/o activos de propiedad municipal, principalmente ubicados en el ámbito de desarrollo del Plan Especial de Zorrotzaurre, sin excluir que durante el plazo de ejecución del contrato pueda existir una necesidad puntual de valorar algún otro activo (parcela y/o edificio) que se encuentre fuera de esta zona de actuación, siempre y cuando se ubique dentro de los límites físicos de Bilbao.

2. ALCANCE DE LOS SERVICIOS A PRESTAR

Al tratarse de diferentes tipologías de activos los que van a ser sujeto de una valoración de su precio de mercado dentro del presente contrato, a continuación se indican algunos de los ejemplos de las valoraciones que se llevarán a cabo:

- Valoración RICS de parcelas de uso terciario (sin edificación).
- Valoración RICS de parcelas de uso terciario (con edificación por rehabilitar).
- Valoración RICS de parcelas destinada a la construcción de vivienda libre.
- Valoración RICS de parcelas de uso equipamental privado.
- Valoración RICS de edificio de uso terciario (destino hotelero y comercial).

Valoración principal: el valor de mercado según la definición que se recoge en el párrafo 29 del Marco conceptual de IVS 20171:

"la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

El trabajo se llevará a cabo conforme a la versión actual de los Estándares Globales de Valoración RICS-Estándares Profesionales "Libro Rojo" e incorporando los Estándares Internacionales de Valoración (IVS).

El servicio de cada valoración se divide, como mínimo, en las siguientes prestaciones:

- Fase previa de recogida de información y análisis de la documentación del sistema de gestión:
    - Revisión de las Escrituras y Títulos de Propiedad.
    - Consulta de la situación urbanística del activo.
    - Revisión de informes realizados por terceros que se encuentren disponibles.

- Visita in situ: incluyendo una reunión inicial para establecer el propósito y validación de la hipótesis asumida por el análisis; así como las reuniones necesarias para conocer el estado actual del activo y, si procede, visita de inspección a los mismos.

- Elaboración de informe final de valoración.

- Presentación del resultado ante el equipo técnico y directivo de Bilbao Ekintza, y otros responsables que así lo pudiesen requerir.

Asimismo, la entidad adjudicataria será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan, tanto para Bilbao Ekintza como para el Ayuntamiento de Bilbao o para terceras personas, de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del presente contrato.

Cada una de las valoraciones de activos que se soliciten a la empresa adjudicataria se proporcionarán mediante un Informe que contenga, además de la valoración bajo estándares RICS, información relativa a la localización, descripción de la propiedad, situación urbanística, situación de mercado, factores que influyen en el valor, anexos documentales, etc.

3. EQUIPO DE TRABAJO

La empresa adjudicataria se acomodará, en todo momento, a las directrices que marque Bilbao Ekintza, en orden a la orientación general de la prestación, así como las prioridades que en cada momento puedan establecerse.

A tal efecto, la empresa adjudicataria nombrará una persona como responsable de proyecto. Esta persona deberá contar con:

- la certificación MRICS del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), que forma a los profesionales del sector inmobiliario con los máximos estándares de valoración, gestión y desarrollo de bienes inmuebles, y

- más de cinco (5) años de experiencia profesional contrastada en la materia objeto del contrato,

Esta persona será la que tendrá contacto directo con el Responsable del contrato designado por BILBAO EKINTZA durante la vigencia del contrato.

A la firma del acta de inicio se presentará currículo profesional del personal adscrito al contrato para su comprobación por el responsable del contrato.

BILBAO EKINTZA se reserva el derecho a exigir, en cualquier momento durante toda la vigencia del contrato y sus prórrogas, la sustitución del personal asignado al contrato en caso de no idoneidad, por inadecuación de su perfil profesional, por carecer de las habilidades necesarias para el correcto desempeño de sus funciones o por cualquier otra causa justificada; debiendo ponerlo en conocimiento de la entidad adjudicataria con la antelación suficiente, a fin facilitar la organización de sus recursos.

La sustitución de la persona encargada de la prestación del servicio deberá ser autorizada expresamente por BILBAO EKINTZA, debiendo acreditarse que este nuevo profesional ostenta las condiciones, en cuanto a titulación, capacitación lingüística y experiencia, exigidas para la contratación.

La adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral y de seguridad social, así como las relativas a seguridad e higiene en el trabajo. BILBAO EKINTZA se reserva expresamente el derecho de exigirle, en cualquier momento, cuanta documentación y justificantes estimen precisos para acreditar el cumplimiento por la empresa adjudicataria de las obligaciones anteriores.

El incumplimiento de estos requisitos podrá ser causa de resolución del contrato.

4. LUGAR DE TRABAJO Y SEDE

Las valoraciones objeto del contrato se realizarán sobre el terreno. El resto de recopilación y análisis de la información se desarrollará en las oficinas de la adjudicataria.

Si para el correcto análisis se solicitan por parte de la empresa adjudicataria mantener reuniones físicas con el equipo técnico de Bilbao Ekintza, éstas se celebrarían en la sede de la entidad.

Serán por cuenta de la adjudicataria cuantos medios, equipos y desplazamientos resulten necesarios para la correcta prestación del servicio.

5. METODOLOGÍA, SEGUIMIENTO Y CONTROL

La adjudicataria deberá plantear una metodología clara de desarrollo de los trabajos y de coordinación con BILBAO EKINTZA.

A tal efecto, una vez firmado el contrato y antes de llevar a cabo las valoraciones RICS, deberán ponerse en contacto con el responsable del contrato designado por BILBAO EKINTZA, a fin de establecer la metodología definitiva que se seguirá durante la ejecución del contrato.

6. NIVEL DE SERVICIO

La adjudicataria deberá recabar toda la información necesaria para la obtención de las valoraciones objeto del contrato, debiendo realizar cuantas pesquisas y ajustes sean necesarios para solventar las deficiencias detectadas que le sean imputables. Por su parte, el equipo técnico de BILBAO EKINTZA se compromete a proveer y facilitar la obtención de dicha información, siempre de carácter público, ya sea de manera directa o mediante la solicitud a terceros de la misma.

7. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA

La empresa adjudicataria deberá velar por la correcta ejecución de los trabajos. A tal efecto, deberá estar, en todo momento, a disposición de BILBAO EKINTZA para aclarar cualquier cuestión que la persona designada por BILBAO EKINTZA considere necesaria, acudiendo, a su costa, a cuantas reuniones de coordinación BILBAO EKINTZA le convoque.

La adjudicataria realizará, así mismo, una adecuada gestión y uso de los recursos materiales que BILBAO EKINTZA ponga a su disposición, siendo responsable de los posibles daños ocasionados por el personal adscrito al servicio en el ejercicio de sus funciones.

La adjudicación del contrato conlleva la obligación de identificar claramente el servicio en cuanta documentación se pueda generar, haciendo expresa mención a su condición de servicio municipal dependiente de Bilbao Ekintza, con la utilización del logotipo correspondiente que esta determine.

Del mismo modo, la adjudicataria debe disponer de los medios materiales necesarios para la ejecución del contrato, y en concreto de equipos y aplicaciones informáticos que permitan la gestión de expedientes.

El título de propiedad de todos los trabajos generados en la ejecución del contrato corresponderá a BILBAO EKINTZA que podrá utilizarlos, modificarlos o distribuirlos indefinidamente sin ninguna

restricción ni costo adicional, no pudiendo la adjudicataria utilizar, divulgar o promocionar los mismos sin el consentimiento de BILBAO EKINTZA.

8. CONFIDENCIALIDAD, SECRETO PROFESIONAL Y DILIGENCIA DEBIDA

Todos aquellos datos relacionados con el presente contrato que hayan de suministrarse a la empresa adjudicataria para la realización del servicio se entienden confidenciales y quedarán, en su caso, bajo su custodia, debiendo salvaguardar la identidad y el secreto de dichas informaciones así como dar la utilización exclusiva para la que se han facilitado.

La adjudicataria deberá ejecutar el contrato con la diligencia propia de un despacho de abogados experto en las materias objeto del servicio. Mantendrá la debida confidencialidad y secreto profesional respecto de todos y cada uno de los expedientes a los que tenga acceso y, en general, de cuanta información confidencial de BILBAO EKINTZA pudiera conocer o tener acceso, quedando expresamente prohibida la divulgación a terceros de información de cualquier tipo relativa a BILBAO EKINTZA y sus expedientes, y que no haya sido expresamente autorizado por ésta, siendo la adjudicataria responsable de la custodia de dicha información y, en todo caso, responsable de las acciones u omisiones de sus empleados o personal dependiente o asociado.

Asimismo, se obliga a guardar secreto profesional respecto de los datos, tanto de carácter empresarial como de carácter personal, a los que tuviera acceso; obligación que subsistirá aun después de finalizar su relación con BILBAO EKINTZA.

9. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La empresa adjudicataria establecerá las medidas técnicas y organizativas que resulten necesarias para garantizar la seguridad e integridad de los datos de carácter personal a los que tengan acceso y evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, conforme a los requisitos establecidos en la vigente normativa de aplicación relativa a la protección de datos de carácter personal.

Igualmente, asumirá los compromisos y obligaciones legales que le puedan corresponder como encargada de tratamiento de los ficheros necesarios en virtud de los servicios contratados y de lo dispuesto en las leyes y normativas aplicables en cuanto a protección de datos; realizando un tratamiento de los datos única y exclusivamente para la finalidad prevista en el presente contrato. En su caso, los documentos originales que obren en poder de la adjudicataria deberá devolverlos a BILBAO EKINTZA a la finalización de la ejecución del contrato. En ese mismo momento deberán ser destruidas las copias que la adjudicataria conserve en cualquier soporte.

Deberá utilizar los datos entregados por BILBAO EKINTZA únicamente para los fines establecidos en el presente contrato, debiendo adoptar las medidas de control y seguridad necesarias para proteger los datos que aparezcan en los expedientes encomendados por esta última, de conformidad con la legislación vigente; y entregar a BILBAO EKINTZA toda la información, contenida en soportes automatizados y no automatizados, de los expedientes una vez que concluya la relación contractual, debiendo asegurar la custodia y destrucción, de aquella documentación entregada que consista en fotocopias de los documentos originales.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE INVEST BILBAO
ÁREA DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL
BILBAO EKINTZA, EPEL

Fdo. Eva Salcedo Pérez de Obanos