

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REALIZACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS Y GESTIONES DE APOYO A LA ADMISIÓN DE VIVIENDAS, VENCIMIENTO DE CONTRATOS Y PERICIALES PARA LOS PROGRAMAS BIZIGUNE Y ASAP

I. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

II. SERVICIOS A PRESTAR: DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO, PLAZOS E INTERFACES

- A.1.- Informes técnicos de admisión BZG/ASAP y chequeos
- A.2.- Certificaciones energéticas
- A.3.- Fichas de vivienda
- B.1.- Informes técnicos extraordinarios
- C.1.- Informes técnicos de vencimiento de contratos propietario

III SOLICITUDES Y REGISTRO DE INFORMES

IV. COORDINACIÓN DE ACCIONES

V. LOCALIZACIÓN

VI. PLAZOS DE ENTREGA

VII. VOLÚMEN PREVISTO

VIII. CÁLCULO DE INDICADORES

IX. ANEXOS

- ANEXO I: Modelo de Informe técnico de admisión BZG
- ANEXO II: Modelo de Informe técnico de ASAP
- ANEXO III: Modelo de Informe técnico de vencimiento de contrato propietario
- ANEXO IV: Modelo de Informe técnico extraordinario
- ANEXO V: Propuesta de plantilla Ficha Vivienda

I. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto del presente pliego es la definición de las prescripciones técnicas para la contratación de los servicios profesionales consistentes en la realización de informes técnicos de estado de vivienda así como gestiones de apoyo en los ámbitos de la admisión, gestión y vencimiento de contratos en los programas Bizigune y ASAP gestionados por ALOKABIDE.

II. SERVICIOS A PRESTAR: DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO, PLAZOS E INTERFACES

Los informes técnicos a realizar se enmarcan en tres ámbitos concretos:

- A.- ADMISIÓN.**
- B.- GESTIÓN.**
- C.- VENCIMIENTO**

A.- ADMISIÓN: se trata del proceso de incorporación de viviendas a los programas Bizigune y ASAP gestionados por ALOKABIDE y comprende la siguiente tipología de informes:

- A.1.- Informes técnicos de admisión BIZIGUNE/ASAP y chequeos + Ficha de vivienda
- A.2.- Fichas de vivienda.
- A.3.- Certificaciones energéticas de viviendas en fase de admisión.

A.1.- Informes técnicos de admisión BIZIGUNE/ASAP y chequeos + ficha de vivienda

El procedimiento consiste en citarse con el propietario de la vivienda y realizar un informe técnico que describa la vivienda, así como su **estado de conservación** proponiendo, en caso de no reunir condiciones suficientes de habitabilidad, las obras que serían necesarias para que alcancen el estándar mínimo de calidad definido por ALOKABIDE.

La relación de obras a realizar deberá realizarse según la **codificación de la base de precios de ALOKABIDE**.

Igualmente, el informe deberá indicar una **horquilla de renta** teniendo en cuenta las características de la vivienda, las condiciones del mercado (referencia observatorio de la vivienda) y los precios máximos decretados para los programas Bizigune y ASAP.

En el caso de que ALOKABIDE y el propietario interesado en la admisión de la vivienda, acuerden la realización de los trabajos indicados en el informe, se solicitará una **segunda visita a la vivienda una vez terminadas las obras**, para comprobar que éstas se han ajustado a lo que se indicaba en el informe inicial de admisión.

Excepcionalmente, si tras la comprobación de la reforma se detectara que ésta no se ajusta a lo indicado en el informe, podría hacerse una segunda comprobación (**tercera visita a la vivienda**) una vez subsanadas las deficiencias detectadas en la anterior inspección.

Como norma general, el **informe de admisión** incluirá:

- a) Plano de situación, información del entorno, croquis general y fotos de la vivienda, con el objeto de evaluar su ubicación, superficie y distribución. Las fotos se enmarcarán en dos ámbitos concretos:
 - visualización positiva de la vivienda de cara a la comercialización en la ADJUDICACION.
 - descripción de deficiencias concretas a reparar.

b) Proposición como vivienda apta o no apta, así como relación de actuaciones de puesta a punto atendiendo a criterios técnicos y de idoneidad preestablecidos.

La relación de obras a realizar deberá realizarse según la **codificación de la base de precios de ALOKABIDE**.

c) Proposición de baremos de renta a pagar al propietario, por el arrendamiento de la vivienda una vez acometida la posible reforma (atendiendo a los precios máximos normativamente establecidos en cada momento).

A modo orientativo, se incluyen como **Anexos I y II** los Modelos actuales de Informes de Admisión de BIZIGUNE y ASAP. Estos documentos podrían sufrir ligeras modificaciones en su formato y contenido para adaptarlos a nuevas necesidades que pudieran surgir o para mejorar los procedimientos.

Como norma general, el **chequeo fin de obra**, incluirá:

- a) Verificación de la adecuada ejecución de las actuaciones acordadas, mediante las visitas necesarias.
- b) Documento-escrito de confirmación de finalización de reforma.

** Para el caso de los informes de Admisión, podrán darse casos en los que la vivienda objeto del informe se encuentre vacía y sea necesario recoger las llaves correspondientes en cada una de las Delegaciones de ALOKABIDE (según expediente).*

A.2.- Fichas de vivienda.

1.- En paralelo a la redacción del informe de admisión, la empresa adjudicataria realizará una ficha de cada vivienda según la propuesta adjunta (ANEXO VI: Propuesta de plantilla. Ficha Vivienda). De esta manera ALOKABIDE podrá disponer de un documento facilitador durante el proceso de adjudicación (con las características principales y fotos COMERCIALES que faciliten visualización de la vivienda en oficinas). El documento propuesto se podrá adaptar según la tipología de la vivienda incluyendo al menos las vistas de fachada, portal, cocina, salón, baño, dormitorios y podrá tener hasta 2 páginas (En formato A3, con un tamaño de archivo no superior a 2 MB).

Preferiblemente la ficha se realizará como cierre del proceso de admisión: bien a la realización del informe de admisión, bien a la realización del chequeo, según casos. En cualquier caso no se realizará una visita extra para la realización de estas fichas, se realizará aprovechando la documentación generada para la redacción del informe solicitado.

2.- No obstante lo indicado en el apartado anterior, podrá solicitarse puntualmente la realización de fichas de vivienda, fuera del proceso de admisión, durante la gestión de puesta a punto de viviendas.

En estos casos será necesario recoger las llaves correspondientes en cada una de las Delegaciones de ALOKABIDE (según expediente) o bien coordinarse con el servicio técnico de Alokabide para el acceso a la vivienda una vez puesta a punto.

A.3.- Certificaciones energéticas de viviendas en fase de admisión.

En el marco de la admisión de viviendas al programa Bizigune, actualmente se están firmando convenios de colaboración entre Alokabide y entidades privadas para la incorporación de paquetes de viviendas, propiedad de éstas, a la gestión del arrendamiento social.

Estas entidades solicitan durante la fase validación de viviendas por parte de Alokabide, la tramitación de la correspondiente certificación energética de las viviendas. Sólo en estos casos se solicitará desde ALOKABIDE este tipo de actuaciones.

** Para el caso de las CEE, podrán darse casos en los que la vivienda objeto del informe se encuentre vacía y sea necesario recoger las llaves correspondientes en cada una de las Delegaciones de ALOKABIDE (según expediente).*

B- GESTIÓN: se trata del proceso de gestión del arrendamiento. Durante la gestión técnica ordinaria de las viviendas, Alokabide registra incidencias técnicas que se resuelven de forma muy diversa dependiendo de su naturaleza y gravedad. En este ámbito los informes solicitados por ALOKABIDE serán:

B.1.- Informes técnicos extraordinarios

Informes técnicos detallados que requieren el análisis en profundidad de una determinada patología utilizando aparatos de medición normales (higrómetros, medidores láser, etc). Este tipo de informes se utilizan por ALOKABIDE para dar respuesta clara a propietarios, inquilinos y/o instituciones sobre las causas de una patología y las actuaciones necesarias a realizar en la vivienda para la resolución del problema. Se acompañan de fotografías significativas y justificaciones técnicas en base a la normativa técnica vigente (en relación con la habitabilidad, impermeabilidad, ventilación, etc) y a los criterios técnicos de habitabilidad de Alokabide.

C.- VENCIMIENTO: se trata del proceso de vencimiento de contratos de alquiler en los que ALOKABIDE solicita con la antelación suficiente la realización de informes de valoración de las viviendas y de sus inquilinos. En este ámbito los informes solicitados por ALOKABIDE serán:

C.1. Informes técnicos de vencimiento de contratos propietario

El procedimiento consiste en citarse con el inquilino de la vivienda, previamente a la fecha de finalización del contrato, y realizar una inspección visual cuyo objeto es detallar el estado de conservación y uso de la vivienda (VALORACIÓN INQUILINO), así como el estado de la vivienda a efectos de cumplimiento de los requisitos mínimos de "habitabilidad" establecidos en este documento (VALORACIÓN VIVIENDAS). Se solicitará 180 días antes de la fecha de fin de contrato con el propietario, se realizará con el inquilino en la vivienda y se entregará al menos 45 días antes de la fecha de finalización; analizando las deficiencias existentes en ésta imputables a la propiedad (criterios técnicos) y al propio inquilino (uso y mantenimiento).

En el momento de la visita se informará al inquilino de sus imputaciones, a efectos de reparación previa a la renovación.

Se incluirá la valoración de las reparaciones indicadas (imputables a propietario / imputables a inquilino) utilizando la base de precios orientativa de ALOKABIDE. Los precios recogidos son orientativos y pretenden dar una idea de la magnitud de las imputaciones y/o reparaciones planteadas en base a los criterios de puesta a punto de viviendas.

El informe de vencimiento es una herramienta en la que se apoya ALOKABIDE para decidir sobre la renovación del contrato de la vivienda y/o del arrendatario; y constituye parte de la documentación que acompañará al contrato renovado (caso de ser así) junto con los acuerdos de realización de reparaciones necesarias, si las hubiera.

A modo orientativo, se incluyen como **Anexo III** el Modelo actual de Informe de vencimiento de contratos propietarios. Este documento podrá sufrir ligeras modificaciones en su formato y contenido para adaptarlo a nuevas necesidades que pudieran surgir o para mejorar los procedimientos.

III. SOLICITUDES Y REGISTRO DE INFORMES

ALOKABIDE pone a disposición de la empresa adjudicataria un acceso a la **herramienta informática de gestión**, que servirá para coordinar todas las solicitudes que se realicen desde ALOKABIDE, así como para registrar los informes realizados.

Así mismo, se dará acceso al **servidor informático** para registrar otros documentos relacionados (fotografías, informes, fichas, indicadores, facturas,...) en la ubicación indicada para cada caso.

Dichos accesos serán a los exclusivos fines del cumplimiento del contrato y con una duración temporal igual a la duración del mismo.

IV. COORDINACIÓN DE ACCIONES

Se describen a continuación las distintas conexiones entre ALOKABIDE y la empresa adjudicataria al objeto de aclarar la gestión y coordinación del servicio:

- [Conexión 1: ALOKABIDE solicita informe técnico a la contrata](#)

Cualquier gestor de viviendas de ALOKABIDE creará en la aplicación informática de gestión una tarea del tipo:

SOLICITUD INFORME ONDOREN (5 años)	SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE VIVIENDA EN FASE DE ADMISIÓN
SOLICITUD INFORME ONDOREN (10 años)	SOLICITUD INFORME ADMISIÓN ASAP
SOLICITUD INFORME EXTRAORDINARIO DE VIVIENDA	SOLICITUD CHEQUEO F.O. ADMISIÓN (ASAP)
SOLICITUD INFORME ADMISIÓN BIZIGUNE	SOLICITUD FICHA VIVIENDA
SOLICITUD INFORME CHEQUEO F.O. ADMISIÓN	

Estas tareas se asignarán al usuario habilitado para la empresa adjudicataria, de manera que ésta disponga de los todos los datos necesarios (dirección, contactos, quién solicita el informe, etc) para poder realizar el informe solicitado.

- [Conexión 2: la contrata entrega el informe técnico a ALOKABIDE](#)

Una vez realizado el informe, la contrata debe guardarlo en la aplicación informática de ALOKABIDE, dentro de la misma incidencia en la que se solicitó, en la etiqueta documentos. Comunicará a ALOKABIDE la disponibilidad de dicho informe, creando una tarea, tipo "Inspección/Revisión" y en el asunto (o encabezado) se resumirá el contenido del informe.

La tarea creada, al guardar el informe técnico, se asignará al responsable de la incidencia (quien solicita el informe) en estado "pendiente".

Mediante esta sistemática se realizarán las solicitudes y entregas de informes, así como las reclamaciones de ajuste y o cancelaciones.

V. LOCALIZACIÓN

El servicio debe prestarse para atender las viviendas en cada uno de los tres Territorios Históricos del País Vasco de forma que garantice una eficaz respuesta en cuanto a la cobertura y el cumplimiento de las exigencias del pliego para casos de distribución desigual de la carga de trabajo tanto geográfica como temporal.

Se deberá acreditar capacidad suficiente para realizar el volumen de informes previsto y flexibilidad para adaptarse a los picos de volumen de trabajo que pudieran producirse en alguno de los territorios en un momento dado.

La prestación del servicio se dará desde la sede de la empresa adjudicataria, realizándose el intercambio de información de forma electrónica. No obstante, habrá casos en los que sea necesario el desplazamiento a las distintas Delegaciones de ALOKABIDE para recoger y entregar las llaves de las viviendas vacías.

VI. PLAZOS DE ENTREGA

Los plazos de entrega de informes estimados para cada una de las tipologías contempladas serán:

A.1.- Informes técnicos de admisión BIZIGUNE/ASAP y chequeos: 10 días hábiles desde que ALOKABIDE lo haya solicitado a la contrata.

A.2.- Fichas de vivienda: 10 días hábiles desde que ALOKABIDE lo haya solicitado a la contrata.

A.3.- Certificaciones energéticas de viviendas en fase de admisión. 10 días hábiles desde que ALOKABIDE lo haya solicitado a la contrata.

B.1.- Informes técnicos extraordinarios: 10 días hábiles desde que ALOKABIDE lo haya solicitado a la contrata.

C.1. Informes técnicos de vencimiento de contratos propietario: 45 días hábiles antes de la fecha de vencimiento de contrato. **Este plazo no estará sujeto a valoración al no estar relacionado directamente con la fecha de envío.**

Si la contrata no puede acceder a la vivienda deberá comunicarlo a ALOKABIDE en el plazo máximo de 5 días desde la solicitud del informe para que el personal de ALOKABIDE trate de localizar a los propietarios y facilitar el acceso de la contrata a la vivienda, momento en el que empiezan a contar los plazos de entrega establecidos.

VII. VOLÚMEN ANUAL ESTIMADO

Tipo	Nº estimado	Precio unitario de licitación
Informes de admisión BIZIGUNE + Ficha vivienda	550 inf/año	80,00 €
Chequeos Fin de Obra (admisión)	200 inf/año	45,00 €
Fichas de vivienda	400 inf/año	65,00 €
Informes ASAP:	100 inf/año	80,00 €
Chequeos Fin de Obra (ASAP):	50 inf/año	45,00 €
Certificaciones energéticas	150 ud/año	175,00 €
Informes vencimiento contrato propietarios:	820 inf/año	80,00 €
Informes extraordinarios (periciales)	30 inf/año	150,00 €
TOTAL	2.300 inf/año	185.600,00 €

VIII. CÁLCULO DE INDICADORES

La empresa adjudicataria deberá proveer, mensualmente, de un panel de indicadores donde se incluyan al menos los siguientes datos:

- N° de informes y chequeos fin de obra realizados: Solicitados / Entregados.
- Plazo medio de entrega de los informes



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN
DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REALIZACIÓN DE INFORMES
TÉCNICOS DE ADMISIÓN DE VIVIENDAS, VENCIMIENTO DE
CONTRATOS Y PERICIALES PARA LOS PROGRAMAS BIZIGUNE Y
ASAP**



IX.- ANEXOS

ANEXO I: Modelo de Informe técnico de admisión BIZIGUNE



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN
DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REALIZACIÓN DE INFORMES
TÉCNICOS DE ADMISIÓN DE VIVIENDAS, VENCIMIENTO DE
CONTRATOS Y PERICIALES PARA LOS PROGRAMAS BIZIGUNE Y
ASAP**



ANEXO II: Modelo de Informe técnico de ASAP



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN
DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REALIZACIÓN DE INFORMES
TÉCNICOS DE ADMISIÓN DE VIVIENDAS, VENCIMIENTO DE
CONTRATOS Y PERICIALES PARA LOS PROGRAMAS BIZIGUNE Y
ASAP**



ANEXO III: Modelo de Informe técnico de vencimiento de contrato propietario



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN
DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REALIZACIÓN DE INFORMES
TÉCNICOS DE ADMISIÓN DE VIVIENDAS, VENCIMIENTO DE
CONTRATOS Y PERICIALES PARA LOS PROGRAMAS BIZIGUNE Y
ASAP**



ANEXO IV: Modelo de Informe técnico extraordinario



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN
DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REALIZACIÓN DE INFORMES
TÉCNICOS DE ADMISIÓN DE VIVIENDAS, VENCIMIENTO DE
CONTRATOS Y PERICIALES PARA LOS PROGRAMAS BIZIGUNE Y
ASAP**



ANEXO V: Propuesta de plantilla Ficha Vivienda