

DOCUMENTO DE FORMALIZACION DE ENCARGO PARA LA PRESTACIÓN DE VARIOS SERVICIOS en inmuebles DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

REUNIDOS:

De una parte, Consejero Delegado de Viviendas del Principado de Asturias S.A., Jesús Daniel Sánchez Fernández, D.N.I. NIF 10865765J con domicilio a estos efectos en Oviedo, calle Jesús Sáenz de Miera, S/N, bajo. (33011).

De otra parte, José Ángel Jódar Pereña, Gerente de la Sociedad Servicios del Principado de Asturias S.A. –en adelante SERPA-, actúa con la consideración de medio propio personificado de la Administración del Principado de Asturias y de las entidades del Sector Público vinculadas o dependientes de ella.

Ambas partes, se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente encargo, y al efecto,

EXPONEN

1º La Sociedad VIPASA, empresa incluida en el Sector Público art. 3.1.h de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, de capital 100% perteneciente al Principado de Asturias, que controla la gestión y nombra al 100 % de los miembros del Consejo de Administración, depende por tanto de la Administración del Principado de Asturias y resulta asimismo poder adjudicador art.3.3. de la referida Ley.

2º El art. 32.1. señala que los poderes adjudicadores “entre los que se encuentra Viviendas del Principado de Asturias S.A. -VIPASA-” podrán ejecutar de manera directa, prestaciones de servicios a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica, previo encargo a esta y siempre que esta tenga la consideración de medio propio personificado.

3º La empresa Viviendas del Principado de Asturias S.A.-en adelante VIPASA-, precisa encargar un servicio para la realización de labores y tareas de índole técnico, consistente en realización de informes y dirección de obra de inmuebles y la tasación de viviendas del Parque Público de Viviendas del Principado de Asturias.

4º SERPA S.A., actúa como medio propio de la Administración del Principado de Asturias y de las entidades del Sector Público vinculadas o dependientes de ella, en virtud de Acuerdo de Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de 1 de octubre de 2020.

5º Con fecha 28 de agosto de 2025 Viviendas del Principado de Asturias S.A., en adelante -VIPASA- solicita a la Sociedad de Servicios del Principado de Asturias S.A. –en adelante SERPA- el encargo para la prestación de los servicios reseñados en el punto tercero.

6º El 29 de agosto de 2025, VIPASA recibe oferta de SERPA para la ejecución del encargo para la ejecución de la prestación referida, aplicando un coste del servicio de conformidad con las tarifas generales aplicables a los encargos a efectuar por la Empresa Pública Sociedad de Servicios del Principado de Asturias, S. A., durante el período 2025-2027 que fueron aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 28 de enero de 2025.

Por cuanto antecede, las partes formalizan el encargo de conformidad con las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto.

La prestación de servicio consistirá en la realización de las siguientes tareas:

A.- Trabajo de toma de datos de reparación, presupuesto de obras y DIRECCION TÉCNICA de obra y Coordinación en materia de Seguridad y Salud de entre 100 y 150 viviendas vacantes del parque en alquiler propiedad del Principado de Asturias. Este servicio, cuya duración será desde la firma del encargo, en septiembre de 2025 al 31 de julio de 2026, incluye las siguientes prestaciones, cuyo coste se calculará por unidades de intervención:

1ª.- Elaboración de PRESUPUESTOS de obra con las partidas de obra necesarias para la adecuación interior de las viviendas a la Normativa Técnica vigente, aportando ficha de toma de datos de reparación (según modelo adjunto), incluyendo las partidas necesarias para la reparación. Las zonas afectadas por daños provocados por filtraciones o defectos de elementos constructivos propios de los cerramientos exteriores deberán ser comunicadas al técnico designado por VIPASA, quién tomará las decisiones sobre su reparación.

2ª.- DIRECCION TECNICA con Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.

3ª.- COORDINACION en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, para las obras que se precisen, cuyo presupuesto haya sido elaborado por VIPASA.

VIPASA enviará mensualmente (que no superará el máximo estimado del encargo) un listado con las viviendas VACANTES que deben ser inspeccionadas y presupuestadas, así como los trabajos de dirección de obra de las viviendas que se encuentren en condiciones de iniciar los trabajos. El listado de las viviendas para informar y presupuestar contendrá un mínimo de 10 y un máximo de 15 viviendas, así como un orden de prelación con la urgencia en la que cada una debe estar informada.

Los medios personales vinculados a este servicio deberán dominar el uso de las herramientas informáticas compatibles con los archivos de intercambio estándar FIEBDC-BC3, así como los programas basados en el sistema operativo Windows XP o superior. No se exige la elaboración de planos, pero en caso de presentarlos se realizarán en programas CAD mediante archivos compatibles tipo *.dwg o *.dxf.

VIPASA pondrá a disposición del SERPA un precario para la elaboración de los presupuestos en formato FIEBDC-BC3, debiendo disponer en propiedad el adjudicatario del servicio, como referencia en caso de necesitar conformar precios nuevos, la última edición de la base de precios de obra del PRINCIPADO DE ASTURIAS editada por el FECEA (FUNDACION DE ESTUDIOS CALIDAD EDIFICACION EN ASTURIAS). La presentación de los presupuestos de obra será a través de correo electrónico y en formato archivos de intercambio estándar FIEBDC-BC3 y *.pdf. No serán facilitados planos de las viviendas, aunque será posible la consulta por parte del técnico de cualquier información de que disponga o pueda obtener por sus propios medios.

Los medios personales que el SERPA ponga a disposición de VIPASA deberán contar con la disponibilidad suficiente para poder realizar adecuadamente los trabajos encomendados por parte de VIPASA. Incluye la participación en una reunión mensual con el fin de resolver dudas, o establecer criterios homogéneos para una correcta ejecución del servicio.

B.- Redacción de FICHA TECNICA o MEMORIA REDUCIDA y DIRECCION TECNICA de OBRA y Coordinación en materia de Seguridad y Salud de reparaciones de entre 35 y 40 edificios para la conservación de la envolvente térmica de fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores y elementos constructivos de revestimientos exteriores de inmuebles del parque en alquiler propiedad del Principado de Asturias.

Este servicio, cuya duración será desde la firma del encargo en septiembre de 2025 al 31 de julio de 2026, incluye las siguientes prestaciones, cuyo coste se calculará por unidades de intervención:

1ª.- FICHA TECNICA o MEMORIA REDUCIDA visada por el colegio profesional correspondiente, con presupuestos con las partidas de obra necesarias para la reparación de la envolvente de los edificios y zonas comunes, así como adecuación a la Normativa Técnica vigente, incluyendo la reparación de las averías existentes en las instalaciones que puedan observarse tras la inspección visual y determinando la sustitución de la carpintería exterior, y los revestimientos en función de su estado de mantenimiento y conservación.

2ª.- DIRECCION TECNICA facultativa y Coordinación en materia de Seguridad y Salud.

3ª.- FICHA TECNICA de INSTALACION DE ANDAMIO, en su caso.

VIPASA enviará durante el primer mes de duración del encargo la relación de los edificios que deben ser inspeccionadas y presupuestadas para preparar un cronograma, así como los trabajos de dirección de obra que deban programarse.

Los medios personales vinculados a este servicio deberán dominar el uso de las herramientas informáticas compatibles con los archivos de intercambio estándar FIEBDC-BC3, así como los programas basados en el sistema operativo Windows XP o superior. No se exige la elaboración de planos, pero en caso de presentarlos se realizarán en programas CAD mediante archivos compatibles tipo *.dwg o *.dxf.

VIPASA pondrá a disposición del SERPA un preciario para la elaboración de los presupuestos en formato FIEBDC-BC3, debiendo disponer en propiedad el adjudicatario del servicio, como referencia en caso de necesitar conformar precios nuevos, la última edición de la base de precios de obra del PRINCIPADO DE ASTURIAS editada por el FECEA (FUNDACION DE ESTUDIOS CALIDAD EDIFICACION EN ASTURIAS). La presentación de los presupuestos de obra será a través de correo electrónico y en formato archivos de intercambio estándar FIEBDC-BC3 y *.pdf. Serán facilitados aquellos planos que figuren en el archivo de VIPASA, aunque será posible la consulta por parte del técnico de cualquier información de que disponga o pueda obtener por sus propios medios.

Los medios personales que el SERPA ponga a disposición de VIPASA deberán contar con la disponibilidad suficiente para poder realizar adecuadamente los trabajos encomendados por parte de VIPASA. Incluye la participación en una reunión mensual con el fin de resolver dudas, o establecer criterios homogéneos para una correcta ejecución del servicio.

C.- **TASACION INMOBILIARIA** de seis (6) viviendas del Parque Público de Viviendas del Principado de Asturias según las normas fijadas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

La prestación de servicio, cuya duración será de 15 a 20 DÍAS desde la presente formalización del encargo, consistirá en la realización de las siguientes tareas:

1.- Llevar a cabo el estudio de mercado.

Según las normas fijadas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo en los Artículos 20, 21, 22 y 23, que estima el valor de un inmueble basándose en el análisis de precios de propiedades similares (comparables).

Para su aplicación se requiere:

- Existencia de un mercado representativo: Debe existir un mercado activo de inmuebles comparables al que se está valorando.
- Disponibilidad de datos de transacciones u ofertas: Es necesario contar con información suficiente sobre transacciones u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para la homogeneización de comparables.
- Muestra mínima de comparables: Se debe disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

2.- El Cálculo del Valor por Comparación (Art. 22).

El método de comparación se basa en el "Principio de sustitución", que establece que el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que sean sustitutivos de aquel según el procedimiento de homogeneización de precios de inmuebles comparables, que es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble tasado en relación con otros comparables, con el objetivo de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para el inmueble objeto de valoración.

Datos Mínimos en el Informe de Tasación (Art. 75.2). Cuando se utiliza el método de comparación en el informe, se deben incluir, como mínimo, los siguientes datos sobre los inmuebles comparables utilizados:

- Identificación: Provincia, municipio, código postal, calle y número.
- Fuente: Origen de la información para cada comparable.
- Visita: Indicación de si se han visitado o no.

- Información relevante: Especialmente las variables contempladas en el proceso de homogeneización valorativa.
- Referencia catastral.
- Superficies: Las diferentes superficies relevantes utilizadas en la valoración (útil o construida sin partes comunes y, en su caso, la adoptada para valorar), y la fuente de estas.
- Precio ofertado y precio recortado: El precio inicial de oferta y el precio ajustado usado en la valoración. Se debe describir el análisis realizado para llegar al precio ajustado, explicitando componentes como descuentos por negociación, comisiones de intermediación y otros factores.
- Parámetros y coeficientes: Los parámetros, coeficientes y/o ponderaciones y/o desarrollo estadístico utilizados para realizar la homogeneización de precios.

Los inmuebles objeto de valoración son: Inmuebles: Municipio	Localidad	Titularidad	Dirección	Superficie útil Vivienda	Núm. Dormit	Superficie de trastero	Calificación VPO
OVIEDO	ANIEVES	PORTE FREDIANI, VICTORIA	Bº SAN ROQUE 30 2º C	60,76	3 (dúplex")	1,2	A-94/050. Régimen Especial, 29/01/1996 (30 años)
OVIEDO	ANIEVES	SUAREZ PEON, JOAQUIN MANUEL	Bº SAN ROQUE 32 1º D	64,65	3	1,2	A-94/050. Régimen Especial, 29/01/1996 (30 años)
OVIEDO	ANIEVES	GARCIA GARCIA, ELVIRA	Bº SAN ROQUE 32 2º I	56,69	3 (dúplex")	1,2	A-94/050. Régimen Especial, 29/01/1996 (30 años)
OVIEDO	ANIEVES	Principado de Asturias	Bº SAN ROQUE Nº B 1ºB	65,72	3	7,38	A-95/110. Libre, año 1998
OVIEDO	ANIEVES	Principado de Asturias	Bº SAN ROQUE BLOQUE E Nº 2 1ºB	65,72	3	7,38	A-95/110. Libre, año 1998
OVIEDO	ANIEVES	Principado de Asturias	Bº SAN ROQUE BLOQUE E Nº 3 2ºB	65,72	3	7,38	A-95/110. Libre, año 1998

Segunda. Plazo

El plazo de ejecución será desde la formalización del encargo en septiembre de 2025 hasta el 31 de julio de 2026 excepto para la ejecución de los trabajos de tasación inmobiliaria cuya duración será de un máximo de 20 días desde la formalización del encargo.

Tercera. Seguimiento

Juan José Lastra García-Barón, director técnico de VIPASA, actuará como Director del encargo ejerciendo las labores de seguimiento de los trabajos y control de la facturación.

Cuarta.- Precio

El presupuesto ha sido elaborado conforme a la tarificación del SERPA 2025-2027 que fueron aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 28 de enero de 2025.

El importe del encargo se calcula en función de precios unitarios desglosados en el presupuesto. El número de unidades presupuestadas es estimado en relación con los trabajos objeto del contrato, en el apartado A) 150 viviendas B) 40 edificios C) 6 viviendas. El precio total presupuestado también es estimado puesto que depende del número de unidades que se ejecuten.

El importe total estimado, asciende a un total de 615.045,00 €, que no está sujeto a IVA conforme a lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Este importe se hará efectivo, mediante certificación presentada mensualmente, en función del número de trabajos realizados, hasta finalizar el plazo del encargo.

Queda indisolublemente unido a este contrato, la solicitud de encargo, el presupuesto y la aceptación.

El documento de formalización del encargo se publicará en el perfil del contratante.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 44.2 de la Ley 9/2017 LCSP, la formalización del presente encargo podrá ser objeto de recurso especial en materia de contratación.

En Oviedo, a septiembre de 2025

Fdo. José Ángel Jódar Pereña
Por Gerente del SERPA.

Fdo.: Jesús Daniel Sánchez Fernández
Por Consejero Delegado de VIPASA