MEMORIA JUSTIFICATIVA Nº 262 -18

PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LAS CÁMARAS AGRARIAS DE ANDALUCÍA.

0.- ANTECEDENTES.-

Con fecha de 11 de octubre de 2018 es formalizada memoria justificativa N.º 193-18 para la contratación de los servicios de "Tasación de bienes inmuebles propiedad de las Cámaras Agrarias de Andalucía."

Con fecha de 25 de octubre de 2018, el Gabinete Jurídico remite al SRJC el INFORME AGPI00087/18 *emitido en relación al "Pliego de Clausulas Administrativas Particulares del contrato de SERVICIOS DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LAS CÁMARAS AGRARIAS DE ANDALUCÍA***.**

A resulta del informe AGPI00087/18, se redacta nueva memoria justificativa.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente documento corresponde a la Memoria justificativa para la contratación de los servicios de tasación de bienes inmuebles propiedad de las Cámaras Agrarias de Andalucía con objeto de estimar el **valor de mercado** para su enajenación posterior por procedimiento de subasta pública.

Los trabajos a realizar consistirán en la tasación de 109 inmuebles urbanos y rústicos, (fincas registrales independientes).

Para ello, se seguirá la metodología, consideraciones y disposiciones técnicas indicadas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, actualizada a 2 de diciembre de 2015, aún no siendo la finalidad de estas tasaciones ninguna de las especificas en el Art. 2 de esta normativa.

En la valoración del inmueble, no se tendrá en cuenta el condicionante de ocupación actual de los mismos, y/o ausencia de documentación.

Se realizarán las comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del inmueble, a saber:

a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de técnico/a competente, levantamiento planimétrico, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

b) El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.

c) En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.

d) El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

e) La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

C/ Bergantín, 39. 41012 Sevilla
Tel.: 955 059 700. Fax: 955 059 710

Código:64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS	FECHA	26/10/2018
ID. FIRMA	64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift	PÁGINA	1/9

f) Elaboración de informe y certificado de tasación según la estructura detallada en el Título III de la Orden ECO/805/2003. Ambos se presentarán en formato papel y/o digital.

2. CÓDIGO GEXAP.

No procede

3. CÓDIGO C.P.V.

71356200-0 Servicios de asistencia técnica

4. SERVICIO PROPONENTE.

Servicio Proponente: Subdirección de Gestión de Recursos e Infraestructuras.

Persona de Contacto: Íñigo Terry Esquivias

5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.

Por Decreto-Ley 5/2010, de 27 de julio, se aprueban medidas urgentes en materia de reordenación del sector público, se declaran extinguidas las Cámaras Agrarias de cualquier ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y queda declarado todo su patrimonio afecto a su liquidación y posterior adscripción por parte de una Comisión Liquidadora.

Mediante Orden de 28 de Julio de 2010 de la Consejería de Agricultura y Pesca, modificada por Orden de 7 de julio de 2011, se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión Liquidadora y se regula el procedimiento para la liquidación de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio de las extintas Cámaras Agrarias de Andalucía y se determina que la que la administración de los bienes y derechos pendientes de atribución corresponderá a la Consejería de Agricultura y Pesca, actualmente Consejería Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, asignando a la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía la ejecución de cuantas medidas sean necesarias para la efectiva realización de procedimientos de liquidación de los bienes, derechos y obligaciones de las extintas Cámaras Agrarias de Andalucía.

Por Orden de 2 de agosto de 2010 de la Consejería de Agricultura y Pesca, se encomienda a la Empresa Pública Desarrollo Agrario y Pesquero S.A. la ejecución de las medidas necesarias para la efectiva realización del procedimiento de liquidación de las Cámaras Agrarias de Andalucía. Modificada por mediante Orden de 15 de diciembre de 2014 de la Consejería de Agricultura y Pesca, por la que se encomienda la ejecución de actuaciones relativas a la administración de bienes y derechos de las extintas Cámaras Agrarias de Andalucía y la realización de actuaciones materiales y técnicas en el ámbito del proceso de liquidación de su patrimonio.

Por Ley 1/2011 se crea la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, quedando subrogada en todas sus relaciones jurídicas, bienes, derechos y obligaciones de los que es titular la Empresa Pública de Desarrollo Agrario y Pesquero S.A. Por Orden de 15 de diciembre de 2014, se encomienda a la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, la ejecución de actuaciones relativas a la administración de bienes y derechos de las extintas Cámaras Agrarias de Andalucía, y la realización de actuaciones materiales y técnicas en el ámbito del proceso de liquidación de su patrimonio.

En la reunión de la Comisión Liquidadora de las Cámaras Agrarias de Andalucía de fecha 30 de septiembre de 2010 se adopta como segundo acuerdo "*Autorización de la Comisión Liquidadora para poder liquidar parte del patrimonio de las Cámaras Agrarias para la obtención de fondos con los que hacer frente a los gastos derivados de las extinciones de contratos laborales y otros que pudieran surgir durante el proceso liquidatorio*"

En la reunión de la Comisión Liquidadora de las Cámaras Agrarias de Andalucía de fecha de 20 de julio de julio de 2018, se acuerda en punto 7.3.-: "*Encargar a AGAPA la contratación de los servicios necesarios en orden a efectuar la tasación a valor de mercado de los inmuebles de Cámaras Agrarias que forman parte del patrimonio en liquidación".*

6. TIPO DE CONTRATO

Contrato de servicios.

Contrato no sujeto a regulación armonizada.

Contrato administrativo.

7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Esta Subdirección propone que para la ejecución de estos trabajos se realice la tramitación por ***procedimiento abierto simplificado,*** al no superar el valor estimado del contrato la cantidad fijada en el art. 159.1 de la LCSP , no establecerse criterios de adjudicación sujetos a juicios de valor y por considerar que el objeto de la prestación puede tener carácter intelectual.

8. DIVISIÓN POR LOTES

El contrato se ha dividido en **8 lotes.** Su definición responde a criterios de proximidad geográfica entre los inmuebles y facilidad de acceso por vías de comunicación desde las capitales de provincia.

Lote	N.º tasaciones	Provincia y comarca
1	13	**Huelva**
2	14	**Cádiz**: Sierra y Costa Atlántica; **Sevilla**: Zona metropolitana, Aljarafe, Bajo Guadalquivir
3	14	**Sevilla**: Sierra Norte, Sierra Sur; Vega y Campiña
4	16	**Córdoba**: Zona metropilitana, Guadiato, los Pedroches, Campiña y Subética; **Sevilla**: Sierra Sur; **Málaga**: Sierra Norte
5	15	**Málaga**: Zona metropolitana, Costa, Axarquía, Guadalhorce, Sierras de Ronda y las Nieves, Guadalteba; **Cádiz**: Campo de Gibraltar
6	15	**Jaén**
7	14	**Granada**: Vega, Montes orientales, Baza
8	8	**Granada**: Guadix, **Almería**
	109	

Código:64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS	FECHA	26/10/2018
ID. FIRMA	64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift	PÁGINA	3/9

En el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas, se relacionan los inmuebles tasar por cada lote, indicando la provincia y el municipio. En el campo de observaciones se indica los inmuebles, cuya planimetría, en formato GML, es objeto de valoración en el apartado *Mejoras del Anexo VII del PCAP*.

9. PLAZO EJECUCIÓN

El plazo máximo de ejecución de los trabajos descritos será como máximo de 60 días naturales, desde la fecha de formalización de contrato**.**

En caso que los trabajos sufran retrasos por causas no imputables al adjudicatario, el computo de plazo de ejecución se paralizará hasta que sea resuelto la causa que lo haya motivado.

10. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA incluido).

El importe total de licitación asciende a **32.972,50 euros (treinta y dos mil novecientos setenta y dos euros con cincuenta céntimos).** Corresponde a un valor estimado de 27.250,00 euros más 5.722,50 euros en concepto de IVA del 21%. Según se establece en el artículo 100.2 de la Ley 9/2017 de CSP, *"el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En los contratos en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución formen parte del precio total del contrato, el presupuesto base de licitación indicará de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia."*

El importe por Lote es;

LOTE	**N.º inmuebles tasar**	**Importe Licitación IVA INCLUIDO**
Núm. 1	13	3.932,50
Num. 2	14	4.235,00
Núm. 3	14	4.235,00
Núm. 4	16	4.840,00
Núm. 5	15	4.537,50
Núm. 6	15	4.537,50
Núm. 7	14	4.235,00
Núm. 8	8	2.420,00
TOTAL		**32.972,50**

Desglose de costes:

- Costes directos: 25.467,29 euros

Código:64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

- Costes indirectos 1.782,71 euros
- I.V.A. 5.722,50 euros

Será de aplicación en el coste de personal los Convenios Colectivo Específicos de la Empresas Tasadoras y/o el Régimen Especial de Personal Autónomos.

La desagragación de género y categoría profesional es:

- Tasador/a Titulado Técnico medio/superior

La mano de obra se estima en 20.437,50 euros.

11. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (IVA no incluido)

El valor estimado de la contratación asciende a la cantidad de **27.250,00 (veintisiete mil doscientos cincuenta euros),** que por Lote es

LOTE	N.º inmuebles tasar	VALOR ESTIMADO DEL LOTE
Núm. 1	13	3.250,00
Núm. 2	14	3.500,00
Núm. 3	14	3.500,00
Núm. 4	16	4.000,00
Núm. 5	15	3.750,00
Núm. 6	15	3.750,00
Núm. 7	14	3.500,00
Núm. 8	8	2.000,00

Para el cálculo se han analizado las tarifas de varias Sociedades de Tasación, existiendo amplios márgenes según la fuente y, en cualquier caso, varían en función del objeto para el que se realiza la tasación, la naturaleza del inmueble y usos, superficie, localización e incluso valores catastrales, lo que imposibilita fijar un precio unitario a cada una de las tasaciones a realizar.

Así pues, para el cálculo de precio, se ha consultado la información existente en la Agencia sobre tasaciones de inmuebles realizadas en 2011, 2012 y 2013. Se tasaron un total de 69 inmuebles por un coste de 14,389,75 euros, dando como resultado un precio medio de 208,55 euros/inmueble. Se ha considerado como precio base de licitación de 250,00 euros/inmueble.

12. REVISIÓN DE PRECIOS.

No

Código:64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS	FECHA	26/10/2018
ID. FIRMA	64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift	PÁGINA	5/9

13. RÉGIMEN DE ABONO DEL PRECIO.

El abono de los trabajos se realizará mediante una única factura al final del trabajo en la que detallará los inmuebles tasados y su importe individual.

En caso de existir en el mismo LOTE, inmuebles de más de una provincia se emitirán tantas facturas como número de provincias. Las facturas se emitirán contra las respectivas Cámaras Agrarias Provinciales.

En cada factura, se relacionará todos los inmueble tasado y se indicará su importe individual. El importe total de la factura será la suma de los importe individuales de los inmuebles relacionado.

14. FINANCIACIÓN.

Estos servicios se financian con cargo al Patrimonio de Liquidación de la Cámaras Agrarias.

15. PUBLICIDAD.

En perfil de contratante del órgano de contratación, según Art. 159.2 de la LCSP 9/2017

16. PROPUESTA DE CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

NO PROCEDE, en virtud del art 11.5 del Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el reglamento general de la ley de contratos de las administraciones públicas, que establece: *"Salvo que en los pliegos del contrato se establezca de modo expreso su exigencia, los licitadores o candidatos estarán exentos de los requisitos de acreditación de la solvencia económica y financiera y de acreditación de la solvencia técnica y profesional para los contratos de obras cuyo valor estimado no exceda de 80.000 euros y para los contratos de los demás tipos cuyo valor estimado no exceda de 35.000 euros."* .

17. PROPUESTA DE CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Se establece la siguiente condición especial de ejecución del contrato de carácter social:

En caso que tenga que realizarse contratación de nuevo personal para reforzar la plantilla para la ejecución de esta obra, la empresa vendrá obligada a contratar a personas en situación de desempleo juvenil o de larga duración que se encuentren inscritas como demandantes de empleo en cualquier oficina publica de empleo.

18. CLASIFICACIÓN DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES.

No se exige.

19. GARANTÍA

No se exige garantía provisional.

Garantía definitiva de un 5 % del precio final ofertado (excluido el IVA). SI

La garantía definitiva podrá realizarse mediante retención en el precio, mediante retención en los documentos contables de pago de la única o varias facturas que se presenten, hasta alcanzar el importe total

de la garantía. La persona contratista deberá aportar solicitud para que se le retenga del pago dicha garantía.

El plazo de garantía se establece en tres meses desde la fecha de formalización del Acta de Recepción del contrato.

20. PROPUESTA DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN. Mejoras. Criterios de Valoración mediante aplicación de fórmulas

Los Criterios de adjudicación serán valorados mediante la aplicación de fórmulas

1. Proposición económica. Se valorará con 49 puntos la propuesta económica de menor importe respecto del presupuesto de licitación. Las demás ofertas presentadas se puntuarán en orden decreciente de forma proporcional mediante regla de tres inversa.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

x= 49*PMI/Of

siendo,

PMI= Propuesta de menor importe (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2.- Mejoras del servicio:

2.1.- Se obtendrán 10 puntos por acreditación de estar inscrito en el Registro General de Tasadores Agentes de la Propiedad Inmobiliaria o ser Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España. Es un criterio de calidad por garantizar el máximo el conocimiento sobre esta materia.

2.2.- Se obtendrán 5 puntos por el compromiso de presentación de informe de tasación y certificado en formato digital. Es un criterio medioambiental y ahorro de recursos y tiempo.

2.3.- Se obtendrán 5 puntos por el compromiso de presentar planimetría de planta del inmueble urbano y/o rústicos detallada y acotadas, en formato A-3. Es un criterio de calidad por poder analizar de forma más eficiente los detalles de los inmuebles.

2.4.- Se obtendrán 15 puntos por el compromiso de entrega de los trabajos en un plazo máximo de 45 días. Es un criterio de precio al reducir plazo de enterga.

2.5.- Se obtendrán 16 puntos por el compromiso de aportar planimetría de planta inmueble en formato GML, de los inmuebles indicado en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas, en la columna observaciones de la tabla relación de inmuebles, (para su tramitación en Dirección General de Catastro y/o Registro de la Propiedad). Es un criterio de calidad/precio para poder realizar con posterioridad la regularización catastral de los inmuebles afectados.

i

21. UMBRAL MÍNIMO PARA CONTINUAR CON EL PROCESO SELECTIVO.

No procede.

22. CONSIDERACIONES SOCIALES, ÉTICAS, LABORALES, AMBIENTALES O DE OTRO ORDEN.

Se ha establecido una condición especial de ejecución de carácter social, en el punto 17 del presente documento.

23. SUBCONTRATACIÓN.

Sí se permitirá la subcontratación.

No se contempla el pago a subcontratistas y suministradores.

No se comprobará los pagos a los subcontratistas o suministradores.

24. PENALIDADES.

- Penalidades por incumplimiento de compromisos de mejoras: SI
  - Por demora se define. retraso en el cumplimiento del plazo máximo de ejecución establecido en el apartado 9 del presente documento.
    El 5,0% sobre el importe total de el/los lote/s adjudicado/s por demora en la ejecución total del plazo de entrega establecido en el apartado 9 del presente documento.
  - Por no presentación informe y certificado en formato digital.
    2,5% sobre el importe total de el/los lote/s adjudicado
  - Por no presentar planimetría de planta del inmueble urbano y/o rústicos detallada y acotadas, en formato A-3.
    2,5% sobre el importe total de el/los lote/s adjudicado
  - Por no presentar y aportar planimetría de planta inmueble en formato GML, de los inmuebles indicado en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.
    5,0% sobre el importe total de el/los lote/s adjudicado
- Penalidades por incumplimiento de la condiciones especiales de ejecución del contrato: Si.

  El 5,0% sobre el importe total de el/los lote/s adjudicado/s por incumplimiento de la condición especial de ejecución dispuesta en el apartado 17 del presente documento.

25. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMALMENTE BAJA.

Se estará a lo establecido en los Art 149,2 de la LCSP. Aquellas ofertas que, de manera acumulativa, cumplan con las siguientes dos características:

- Cuando la oferta económica sea inferior en un 30% al importe de licitación, IVA no incluido.
- Cuando tenga una puntuación superior a 41 puntos en el apartado “Mejoras del Servicio”.

26. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No procede

27. REGISTRO ADMINISTRATIVOS DE REMISIÓN DE FACTURAS DEL CONTRATISTA.

Las facturas se presentarán en formato papel a la atención del titular de la Subdirección de Gestión de Recursos e Infraestructuras, indicando expresamente la Cámara Agraria Provincial contra la que se emite.

Están obligadas al uso de la factura electrónica las entidades relacionadas en el artículo 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, que hayan entregado bienes o prestado servicios a la Administración de la Junta de Andalucía y a los entes indicados en el artículo 2.1 a), b), c) y d) de la presente Orden, sin perjuicio de lo regulado en la disposición transitoria. Se excluyen de dicha obligación las facturas cuyo importe sea de hasta 5.000 euros, y las emitidas por las personas o entidades proveedoras a los servicios en el exterior, hasta que dichas facturas puedan satisfacer los requerimientos para su presentación a través del Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas, y los servicios en el exterior dispongan de los medios y sistemas apropiados para su recepción en dichos servicios.

28. UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN ORDINARIA DEL CONTRATO.

Subdirección de Gestión de Recursos e Infraestructuras

29. PROPUESTA DE LA PERSONA RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Se designa como técnico responsable del contrato a Isabel González de Quevedo Herranz, en calidad de Técnica de la Subdirección de Recursos e Infraestructuras.

Jefe de Departamento de Recursos Agrícolas y Ganaderos
Fdo.: Iñigo Terry Esquivias

Código:64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	IÑIGO RAFAEL TERRY ESQUIVIAS	FECHA	26/10/2018
ID. FIRMA	64oxu849RY8FAItarg0VUou3JB7Ift	PÁGINA	9/9