PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE TASACION DE INMUEBLES

1. OBJETO Y APLICACIÓN

Entre las competencias de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía recogidas en sus estatutos, se encuentran: promover la creación de parques tecnológicos, industriales y empresariales y Centros de Innovación Tecnológica y gestionarlos, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones, para la consecución de sus propios fines.

En este marco, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, IDEA, entiende necesario el encargo de tasaciones de determinados inmuebles con el objeto de proceder a su arrendamiento y/o enajenación.

El objeto del presente documento es establecer las prescripciones técnicas a las que ha de someterse la ejecución del contrato denominado "Servicio de tasación de inmuebles en los procedimientos patrimoniales instruidos por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía", en virtud del cual se contratará la emisión del informe de tasación de inmuebles en aquellos supuestos en que sea necesario en el marco de los procedimientos instruidos por la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

Con carácter general se incluyen en el presente contrato la tasación del valor de mercado en venta y/o renta o derecho de superficie de distintos inmuebles en todo el territorio nacional, la mayor parte en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el marco de los distintos procedimientos instruidos por la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos.

2. REQUISITOS TÉCNICOS

La entidad adjudicataria deberá contar para la ejecución de los trabajos objeto del presente contrato con profesionales habilitados para la elaboración de tasaciones de inmuebles, debiendo tener el carácter de entidad tasadora homologada por el Banco de España de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo de Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación (BOE de 13 de junio). El carácter de sociedad de tasación homologada por el Banco de España deberá ser acreditado por las licitadoras.

Con carácter general, todas las tasaciones a elaborar deberán ser realizadas de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoración de

bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril) (corrección de errores, BOE de 20 de mayo).

En atención a la finalidad para la que se solicite, el responsable del contrato podrá comunicar a la entidad adjudicataria si la tasación puede ser realizada sin adaptarse a la metodología de la citada Orden.

3. ORGANIZACION DE LA PRESTACION DEL SERVICIO

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía designará un técnico de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos como Responsable del contrato.

El contratista nombrará a un Coordinador cuya designación será comunicada al Responsable del contrato, que se encargará de resolver todas aquellas incidencias que surjan durante la ejecución del contrato.

El Responsable del contrato dirigirá al Coordinador una solicitud de tasación, indicándole la finalidad de la misma y facilitándole la siguiente documentación:

- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.
- Certificado catastral.
- Otra información que considere de interés.

La empresa adjudicataria realizará su actividad partiendo de la documentación facilitada y comprenderá las siguientes actividades vinculadas o asociadas a la valoración, debiendo el informe necesariamente contener:

- La valoración resultante de los bienes inmuebles, ya se trate de fincas rústicas, urbanas, solares, diseminados, o sobre derechos derivados de la legislación urbanística, tales como transferencias de aprovechamiento, fincas resultantes tras el proceso de reparcelación, u otras que vinculados a los derechos del suelo como derechos de usufructo, superficie etc. sean solicitadas por la Agencia IDEA, para determinar el valor de los bienes de forma previa a una posible enajenación. El informe figurara debidamente suscrito y rubricado.
- La tasación deberá emitirse en un plazo máximo de diez días hábiles desde la solicitud junto con la documentación
- Figurará la visita del tasador a los inmuebles a tasar, haciendo constar en el informe de valoración, el día y hora de la visita.
- En caso de discrepancia de la información facilitada con la realidad física, y actual del inmueble en el momento de la práctica de la valoración, figurará en el informe dichas discrepancias debidamente informadas.

- El contratista deberá entregar el original y la copia en los plazos establecidos en el pliego así como remitir por correo electrónico, tanto el informe como la documentación a ella incorporada.

Si la adjudicataria considera que es necesaria información adicional o debe subsanarse en algún aspecto la documentación remitida por ser incompleta o incorrecta, remitirá comunicación al responsable del contrato en un plazo máximo de tres días hábiles desde el envío de la solicitud con la documentación, solicitando su subsanación o ampliación. En este caso el plazo de diez días hábiles se interrumpirá y se reanudará en el momento en que dicha documentación necesaria sea remitida.

El contratista está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral y de seguridad social así como de seguridad y salud en el trabajo (Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales), por lo que vendrá obligado a disponer las medidas exigidas por tales disposiciones, siendo a su cargo el gasto que ello origine.

En general, el contratista responderá de cuantas obligaciones le vienen impuestas en su carácter de empleador, así como del cumplimiento de cuantas normas regulan y desarrollan la relación laboral o de otro tipo, existente entre sus trabajadores, sin que pueda repercutir contra la Administración ninguna multa, sanción o cualquier tipo de responsabilidad que por incumplimiento de alguna de ellas, pudieran imponerle los organismos competentes.

Guardará secreto profesional teniendo absolutamente prohibida la utilización de la información y en consecuencia se compromete explícitamente a no reproducirla y a no sacar ni retener copias de las órdenes entregadas, guardando absoluto secreto sobre datos y demás actuaciones que puedan tener acceso y conocimiento por razón del trabajo objeto de la licitación.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PRECIO DE LICITACIÓN

Conforme al o establecido en el artículo 68.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se adjunta como Anexo I una estimación del número de unidades que serían suministradas y del precio estimado por unidad.

Esta estimación ha servido como base para la fijación del presupuesto base de licitación.

Anexo I

TABLA 1.- TARIFAS A APLICAR A LAS TASACIONES INMOBILIARIAS (IVA EXCLUIDO)		
TIPOLOGÍA	TRAMO SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR FINCA REGISTRAL
Fincas Rústicas	≤ 5.000 m^2	360,00 €
	> 5.000 m^2	420,00 €
Suelos urbanos o urbanizables	≤ 500 m^2	720,00 €
	> 500 m^2	1.020,00 €
Fincas uso industrial	≤ 500 m^2	600,00 €
	> 500 m^2	720,00 €
Locales comerciales	≤ 250 m^2	390,00 €
	> 250 m^2	540,00 €
Aparcamientos	≤ 30 m^2	360,00 €
	> 30 m^2	360,00 €
Naves	≤ 1.000 m^2	420,00 €
	> 1.000 m^2	540,00 €
Oficinas	≤ 250 m^2	420,00 €
	> 250 m^2 y ≤ 1000 m^2	540,00 €
	> 1.000 m^2	720,00 €
Sótanos	≤ 5.000 m^2	480,00 €
	> 5.000 m^2	540,00 €
Edificios completos usos varios	≤ 500 m^2	960,00 €
	> 500 m^2 y ≤ 10.000 m^2	1.200,00 €
	> 10.000 m^2	1.800,00 €
Edificios en construcción	≤ 10.000 m^2	720,00 €
	> 10.000 m^2	1.200,00 €

Se estima la realización de 25 tasaciones anuales.
Partiendo de las tasaciones requeridas en años anteriores, se estima el siguiente desglose de tasaciones:

4 edificios > 500 m2 y ≤ 10.000 m2	4.800,00 €
1 edificio >10.000 m2	1.800,00 €
1 sótano ≤ 5.000 m2	480,00 €
3 locales < 250 m2	1.170,00 €
2 fincas de uso industrial > 500 m2	1.440,00 €
1 fincas rústicas > 5000 m2	420,00 €
3 fincas de uso industrial < 500 m2	1.800,00 €

Código:7GTMZ622SQOI0SOYZL4j7gIt871J15.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

FIRMADO POR	JULIO SAMUEL COCA BLANES	FECHA	15/10/2018
ID. FIRMA	7GTMZ622SQOI0SOYZL4j7gIt871J15	PÁGINA	4/5

2 solares >500 m2	2.040,00 €
8 Naves > 1000 m2	4.320,00 €
Esto haría un importe anual estimado de:	**18.270,00 €**
Plazo estimado de ejecución:	**2 años**
Total importe de licitación	**36.540,00 €**
Desglose	
Costes Directos	28.501,20 €
Costes Indirectos (3%)	1.096,20 €
Gastos Generales (13%)	4.750,20 €
Beneficio (6%)	2.192,40 €

Código:7GTMZ622SQOI0SOYZL4j7gIt871J15.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/