MEMORIA PARA SELECCIÓN DE PROVEEDOR MEDIANTE PROCEDIMIENTO EPGASA ORDINARIO SIMPLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE DETERMINADOS INMUEBLES, PROPIEDAD DE EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A.

A. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA LICITACIÓN

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (en adelante EPGASA) tiene por objeto social la tenencia, administración, gestión integral, enajenación, conservación, mantenimiento, vigilancia, desarrollo, mejora y cualquier otra actividad de gestión, incluido el arrendamiento de bienes y derechos, materiales e inmateriales, muebles e inmuebles, de su propiedad y de los que adquiera en lo sucesivo, así como la gestión integral y administración, de los que le sean encomendados por la comunidad autónoma andaluza y/o por sus entes instrumentales.

Para el desarrollo de su actividad la sociedad cuenta con una serie de inmuebles de su propiedad, los cuales se encuentran registrados en el Balance de la Sociedad y que anualmente se someten a test de deterioro tal y como establecen las normas contables que le son de aplicación a EPGASA. De esta forma, EPGASA tiene establecido un plan rotativo de tasación de sus bienes inmuebles.

Con objeto de conocer el valor razonable a fecha actual, la sociedad requiere de los servicios de tasación para conocer el valor razonable a esta fecha de los inmuebles propiedad de EPGASA que se detallan a continuación de acuerdo a su plan rotativo, las características del bien objeto de tasación o bien derivado del análisis realizado por el test de deterioro llevado a cabo por la sociedad:

Edificio N-1

Parcela IS-1 (Constituido Derecho de Superficie)

Parcela SC-6.3 (Constituido Derecho de Superficie)

Parcela SC-6.5 (Constituido Derecho de Superficie)

Parcela UA-4 Entrenucleos

Se entiende como valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

B. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS LOTES

El contrato no se divide en lotes, ya que en términos de eficiencia en la gestión del contrato y del servicio, así como la economía de escala que se alcanza con la realización conjunta de las tasaciones, se consigue un ahorro de costes para la sociedad.

C. REQUERIMIENTO TÉCNICOS

Se adjunta pliego de condiciones técnicas como Anexo I.

D. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DESGLOSADO

El Presupuesto máximo de Licitación es el indicado en el Proyecto de Ejecución con un importe de 16.500 € (Iva excluido).

Método de cálculo: Determinado en función del precio de mercado de tasaciones similares.

E. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución es de 45 días.

F. SOLVENCIA REQUERIDA AL LICITADOR

Solvencia económica financiera:

Se considerará solvente al Licitador, a efectos de la presente contratación, cuando el año de mayor volumen de negocio del licitador de los tres últimos ejercicios concluidos, sea al menos el 75% del valor del contrato, es decir, 75% de 16.500 €.

La solvencia técnica y profesional requerida es la siguiente:

Haber ejecutado en el transcurso de los cinco últimos años, al menos, 3 trabajos de tasación de inmuebles con una superficie construida cada uno de ellos de al menos 1.000 m2 y por un importe conjunto de los tres contratos, como mínimo, del 75% del Presupuesto Base de Licitación (75% de 16.500 €).

El servicio será realizado y los informes firmados por una persona técnica colegiada (ingeniería técnica o superior o arquitectura técnica o superior), debidamente habilitada.

G. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Económicos, mediante la aplicación de fórmula:

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, 100 puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left(1 - \left(\frac{b-a}{a}\right)\right) x\, n$$

Donde, P: puntuación de la oferta que se valora
b: precio de la oferta que se valora
a: precio de la oferta menor presentada
n: 100

Se consideran **ofertas con valores anormales o desproporcionados de la oferta económica**, todas aquellas ofertas económicas que sean inferiores en 20 puntos porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

Cuando se presente un único licitador, se considerará con valores anormales o desproporcionados si es inferior al 25% del presupuesto base de licitación, es decir, 25% de 16.500 €.

H. GARANTÍAS

No es necesario constituir ningún tipo de garantía.

Proponente

Nieves Olivar Cayuela.
Directora Gerente
Sevilla, 27 de noviembre de 2019

CONDICIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE TASACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE DETERMINADOS INMUEBLES PROPIEDAD DE EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (en adelante EPGASA) tiene por objeto social la tenencia, administración, gestión integral, enajenación, conservación, mantenimiento, vigilancia, desarrollo, mejora y cualquier otra actividad de gestión, incluido el arrendamiento de bienes y derechos, materiales e inmateriales, muebles e inmuebles, de su propiedad y de los que adquiera en lo sucesivo, así como la gestión integral y administración, de los que le sean encomendados por la comunidad autónoma andaluza y/o por sus entes instrumentales.

Para el desarrollo de su actividad la sociedad cuenta con una serie de inmuebles de su propiedad, los cuales se encuentran registrados en el Balance de la Sociedad y que anualmente se someten a test de deterioro tal y como establecen las normas contables que le son de aplicación a EPGASA. De esta forma, EPGASA tiene establecido un plan rotativo de tasación de sus bienes inmuebles.

Con objeto de conocer el valor razonable a fecha actual, la sociedad requiere de los servicios de tasación para conocer el valor razonable a esta fecha de los inmuebles propiedad de EPGASA que se detallan en el Apartado 2. Se entiende como valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

La finalidad de la tasación NO se encuentra en las definidas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

EPGASA utilizará esta tasación como posible valor de compraventa en una transacción o bien para su utilización en los test de deterioro que sobre los elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias ésta realiza anualmente, atendiendo a la normativa contable en vigor.

2. BIENES INMUEBLES OBJETO DE VALORACIÓN

Edificio N-1

Ubicación: Avda. Américo Vespucio 37-41 y Torricelli 32-40, Isla de la Cartuja, Sevilla.
Superficie total construida: 6.209,81 m²
Uso Principal: Servicios Terciarios.
Referencia catastral: 3948801TG3434N0001TB

Parcela IS-1 (Constituido Derecho de Superficie)

Ubicación: C/ Matemático Rey Pastor y Castro, 6, Isla de la Cartuja, Sevilla.
Superficie parcela: 2.455,00 m²
Uso Principal: Dotacional administrativo.
Referencia catastral: 4442401TG3444S0001SO

Parcela SC-6.3 (Constituido Derecho de Superficie)

Ubicación: Avda. Américo Vespucio, 11, Isla de la Cartuja, Sevilla.
Superficie parcela: 1.223,66 m²
Uso Principal: Servicios terciarios.
Referencia catastral: 3842002TG3434S0001YT

Parcela SC-6.5 (Constituido Derecho de Superficie)

Ubicación: Avda. Américo Vespucio, 7, Isla de la Cartuja, Sevilla.
Superficie parcela: 1.113,16 m²
Uso Principal: Servicios terciarios.
Referencia catastral: 3841703TG3434S0001GT

Parcela UA-4 Entrenucleos

Ubicación: Polígono PA-SEN-1 Entrenucleos, 48.
Superficie parcela: 13.796,00 m²
Uso Principal: Residencial VPO UA
Referencia catastral: 4656606VG6045F0001 SA

**En el caso de las tres parcelas con derecho de superficie constituido, sólo se valora la parcela no el edifico en ellas construido.

3. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El servicio consistirá en la elaboración de cuatro informes de tasación, uno por cada inmueble a valorar.

EPGASA facilitará la documentación técnica mínima indispensable disponible y que le sea requerida al tasador para que realice la correspondiente valoración. El tasador guardará confidencialidad sobre toda la documentación e información que le sea entregada por EPGASA en el transcurso de la tasación. Por este motivo, y de forma adicional, el personal de la empresa contratista deberá firmar un documento de confidencialidad en cuanto a la custodia de los datos aportados por la Sociedad.

Asimismo, concertará las correspondientes visitas para la verificación física de los inmuebles para que puedan comprobar aquellos aspectos que se consideren necesarios y pertinentes.

EPGASA facilitará, nota simple del Registro de la Propiedad de los inmuebles objeto de valoración.

Los informes deberán incluir como mínimo, la dirección del inmueble, su localidad y entorno, identificación catastral, descripción detallada del objeto de tasación detallando superficie del suelo y edificación e incluyendo reportaje fotográfico, descripción urbanística, régimen de protección, análisis de mercado, valoración económica del objeto de tasación incluyendo certificado de tasación, detalle de la metodología utilizada, de los cálculos realizados, de las valoraciones comparativas contrastadas en el mercado, fecha del certificado, plazo de eficacia o validez y todos aquellos aspectos necesarios para describir con exactitud el trabajo realizado.

Los medios materiales que sean necesarios para la prestación del servicio serán aportados por el contratista.

Las tasaciones serán realizadas y firmadas por una persona técnica colegiada (ingeniería técnica o superior o arquitectura técnica o superior), debidamente habilitada.

Los informes se presentarán en soporte digital y en soporte papel y serán enviados a la atención de la Directora financiera.

4. PLAZOS DE ENTREGA DEL SERVICIO

La entrega de los cuatro informes que determinen el importe de las tasaciones realizadas deberán presentarse en un plazo máximo de 45 días naturales desde la formalización del contrato.