

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE PROVEEDOR HABITUAL PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN Y OTROS TIPOS DE ASISTENCIA TÉCNICA

1. INTRODUCCIÓN

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 en su mayoría se encuentran en explotación y arrendados a terceros, bien a entes del sector público andaluz, otras administraciones públicas o el sector privado.

Todos los inmuebles se encuentran registrados en el Balance de la Sociedad y anualmente se someten a test de deterioro, tal y como establecen las normas contables que le son de aplicación a EPGASA. Para completar el informe interno realizado por la sociedad, EPGASA tiene establecido un plan rotativo de tasación de sus bienes inmuebles, por lo que anualmente para algunos de los inmuebles de la sociedad se determina el valor razonable de estos (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).

Asimismo, la sociedad realiza transacciones en el ámbito de desarrollo de su actividad, como pueden ser operaciones de compraventa, permuta, reparto de dividendos/reservas a su accionista en especie, etc. para los que es necesario conocer el valor razonable o valor de mercado de los inmuebles a la fecha de cada transacción. Estas transacciones pueden realizarse tanto sobre los inmuebles propiedad de EPGASA o propiedad de terceros sobre los que la sociedad pueda tener algún interés.



Por último, EPGASA puede requerir otros servicios de asistencia técnica prestados por las empresas de tasación en materias relacionadas con su área de actividad y conocimiento.

Con carácter general, la finalidad de la tasación no se encontrará 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.

2. CONDICIONES GENERALES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

2.1 OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato corresponde a la prestación del servicio de emisión de informe de tasación donde se exprese el **valor de mercado actual o valor razonable de éstos**.

Se configura esta contratación como un servicio de proveedor habitual del servicio de tasación, por lo que en este momento no se puede determinar el número ni las características de inmuebles concretos, que serán objeto de tasación durante el periodo de duración del contrato. Los mismos dependerán de las necesidades que en cada momento se requiera por parte de la sociedad, siendo lo habitual en función de la experiencia de ejercicios anteriores, la tasación alrededor de 4 inmuebles.

En el Anexo I se detalla la relación de los inmuebles propiedad de EPGASA que podrán ser objeto de tasación durante el periodo de duración del contrato. No obstante, la prestación del servicio de proveedor habitual de tasación podrá incluir en el objeto del mismo, inmuebles de terceros sobre los que la sociedad pueda tener un interés específico.

Asimismo, se incluye en el ámbito de este contrato de proveedor habitual la emisión de informes sobre materias relacionadas con su área de actividad y conocimiento.

Con carácter general, las tasaciones no estarán acogidas a las finalidades detalladas en el artículo 2 de la norma ECO 805/2003, no obstante, con carácter excepcional y por necesidades de EPGASA podrá solicitarse tasaciones que deban someterse obligatoriamente a dicha normativa.

Por último, durante la ejecución del contrato, se podrán solicitar actualizaciones de la tasación previamente realizada por el contratista.



2.2 DURACIÓN DEL CONTRATO

Los trabajos descritos en el presente documento se prestarán durante un plazo de 1 año, prorrogable por otro periodo de 12 meses.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Con carácter general, el servicio a contratar consiste en la elaboración de **Informes de Tasación con expresión del valor de mercado actual o valor razonable** de cada inmueble en cuestión.

Todos los Informes incluirán un **Certificado de Tasación** con los apartados que se relacionan a continuación:

- Denominación social de la sociedad de tasación.
- Número de inscripción en el Registro del Banco de España.
- Fecha de emisión del certificado.
- Fecha de la visita efectuada al inmueble.
- Descripción del inmueble: localización y tipo de inmueble.
- Estado de ocupación.
- Información registral.
- Información catastral.
- Superficies
- Métodos de valoración utilizados con los valores estimados para cada método
- Valor de Tasación.
- Advertencias o incidencias que, en su caso, pudieran afectar al valor certificado.
- Firma de Técnico competente para realizar la tasación.
- Periodo de validez de la tasación.

Además del Certificado, los **Informes de Tasación** contendrán los aspectos formales y estructurales que se indican en la orden ECO 805/2003, incluyendo los siguientes apartados:

I.- Localización e identificación 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, en su caso, su estado de construcción o conservación aparente.



- Planos de situación y de detalle. · Fotografías: Como mínimo cinco fotografías en diversas tomas y perspectivas del inmueble a valorar, siendo al menos una de ellas del acceso a los inmuebles.
- Documentación registral y catastral.
- Superficies.

II.- Comprobaciones y documentación:

- Relación de documentos utilizados.
- Relación de comprobaciones realizadas.

III.- Descripción y superficie del Terreno y la de la Edificación:

- Descripción
- Cuadro de superficies totales
- Características constructivas.
- Situación actual.
- Antigüedad.

IV.- Información urbanística:

- Descripción urbanística.
- Planeamiento general vigente y nivel de desarrollo urbanístico alcanzado (planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva).
- Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.
- Uso global y pormenorizado. Usos compatibles y alternativos.
- Edificabilidad, número de alturas y otras condiciones significativas de la edificación.

V.- Documentación, en su caso, sobre régimen de protección, tenencia y ocupación.

VI.- Análisis de mercado:

- Resumen información de mercado
- Banda de valores tras homogeneización.
- Documentación justificativa del análisis de mercado realizado.



VII.- Valores técnicos según el apartado siguiente 2.3.1. “Metodología para el cálculo de los valores técnicos”

De cada Informe de Tasación se entregarán **una copia digitalizada y firmada mediante certificado digital válido**. EPGASA podrá solicitar el Excel, para el cálculo de los valores técnicos (que deberá ser editable) y RAW, JPG, para la documentación gráfica.

2.3.1 METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.

El valor de Tasación de los distintos inmuebles se calculará aplicando los métodos que mejor se adapten, en función de cada inmueble de los detallados en la ECO 805/2003, tomando como criterio general los procedimientos, criterios e instrucciones recogidos en la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003, y sus sucesivas modificaciones.

No se considerarán válidos los Informes de Tasación que, en el cálculo de los valores técnicos, únicamente muestren las fórmulas genéricas y los resultados parciales y/o finales, sin mostrar las componentes de cada cálculo.

Todos los cálculos que se empleen han de ser plenamente reconstituibles e interpretables por cualquier técnico/a distinto al que redacte el informe en cuestión. Para ello, en todos los casos, en el apartado Vii.- “Valores Técnicos” de los Informes de Tasación se especificará entre otros lo siguiente:

2.3.1.1. Estructura de costes:

- Costes de construcción:
 - Detalle del coste €/m² construido para todos los subproductos de la hipotética promoción (vivienda, locales, garajes, trasteros, nave industrial, oficinas...).
 - Se indicará el origen del dato empleado (por ejemplo, si se ha tomado de bases de datos de Colegios de Arquitectos o Aparejadores o de otra fuente reconocida).
 - Se precisará si el dato se refiere a presupuesto de ejecución material o si incluye gastos generales y/o beneficio industrial del contratista, en cuyo caso se desglosarán estos componentes.
- Otros gastos vinculados a la construcción y necesarios para su reemplazamiento (p. ej.: honorarios técnicos, seguridad y salud, control de calidad, seguros, licencias, etc.).
 - Se detallará y explicará cada uno de estos conceptos, indicando los datos tomados para el cálculo de los valores medios, en su caso.



- Si estas componentes se expresaran en forma de porcentaje, se justificará la elección de cada porcentaje y se indicará sobre qué magnitud se aplica (si es un porcentaje sobre los costes de construcción y/o sobre los de urbanización...)
- Igualmente, se desglosará el resto de gastos: Comercialización, Notaría, Registro, Actos Jurídicos Documentados, Gastos financieros, Beneficio del Promotor, etc... justificando su elección y cuantía. Del mismo modo, si estos gastos se expresaran en forma de porcentaje, se justificará la elección de cada porcentaje y se indicará sobre qué magnitud se aplica.

2.3.1.2. Comparables.

Se detallará:

- Identificación de las cualidades y características del inmueble, tenidas en cuenta a la hora de la tasación.
- Identificación de los comparables y fecha de la toma de datos de los mismos. Segmento de mercado utilizado, muestra representativa tomada, informaciones concretas utilizadas de tasaciones, ofertas firmes...)
- Factores de homogeneización utilizados: (antigüedad, situación en el edificio, ubicación, conservación, calidades, superficies, etc...).
- Atribución de coeficientes a los factores de homogeneización: Se explicarán razonadamente los criterios utilizados para asignar valores concretos a los coeficientes.
- Se mostrarán los coeficientes aplicados a cada comparable y el cálculo que en cada uno de ellos dé lugar al valor homogeneizado.

2.3.1.3. Determinación de los flujos de caja:

Para la aplicación del método de actualización de rentas, es necesario formular hipótesis razonables para la estimación de los flujos de caja. A tal fin, en el informe:

- Se justificará el periodo de tiempo estimado elegido como vida útil restante de la explotación.
- Se detallarán y explicarán los criterios y las hipótesis utilizadas para la estimación de los ingresos, los gastos y las inversiones tenidos en cuenta en el cálculo de los flujos de caja.
- Se detallarán año a año el cálculo de los flujos de caja.

2.3.1.4. Tipo de Actualización, Valores de Capitalización y Valor Residual:

En los informes se detallarán las fórmulas y factores empleados para el cálculo concreto de:



- El Tipo de Actualización con explicación de los componentes que se adopten para determinarlo: Prima de Riesgo, Tasa Libre de Riesgo, IPC, etc...
- Los Valores de Capitalización obtenidos con el flujo de caja con su cálculo y términos detallados.
- El Valor Residual y de reversión, como resultado final, igualmente con su cálculo y términos detallados.

2.3.1.5. Depreciación.

- Se indicará el procedimiento utilizado para la determinación de la depreciación física.
- Se justificará y detallarán los datos tomados para el cálculo tanto de la depreciación física como funcional.

2.3.1.6. Hipótesis de promoción inmobiliaria más probable.

Se justificará la elección del producto inmobiliario más probable (principio del mayor y mejor uso) para formular la hipótesis de promoción a desarrollar en el suelo en cuestión.

2.3.2 ORGANIZACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Se designará un Responsable del contrato. Por su parte, el adjudicatario 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.

Durante el periodo de ejecución del contrato, y en función de las necesidades de la sociedad, esta comunicará al contratista por escrito los inmuebles objeto de tasación o bien la emisión de un informe específico, para que, en función de los precios que se hayan adjudicado durante la licitación en curso, elabore un presupuesto que deberá ser aprobado por EPGASA. El plazo previsto para la entrega del presupuesto no podrá exceder las 48 horas. El presupuesto vendrá firmado mediante certificado digital por persona con poder suficiente. A partir de la aprobación del presupuesto, comenzará a contar el plazo de entrega de los informes.

El plazo de entrega de los informes de tasación dependerá del número de inmuebles a tasar, siendo el periodo mínimo para el caso de la solicitud de un 1 informe de 20 días naturales. En el caso de varios informes se negociará entre EPGASA y la empresa contratista, atendiendo al periodo habitual del mercado y las necesidades de EPGASA.



Atendiendo a la complejidad del activo o la naturaleza del encargo y con carácter excepcional que deberá estar adecuadamente acreditado, se podrá admitir un incremento sobre el precio de adjudicación tal y como se ha definido anteriormente, hasta un máximo del 20%.

Para cada tasación a realizar, la sociedad facilitará al contratista la siguiente documentación:

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

Una vez realizado el correspondiente Informe de Tasación, el adjudicatario lo entregará a la sociedad quien verificará que el Informe cumple las especificaciones que recoge el presente Pliego:

- Si el Informe cumple con las especificaciones del Pliego, se dará por válido a efectos de que se produzca el devengo de los honorarios.
- En el caso que el Informe no cumpliera con alguna de las especificaciones, la sociedad lo devolverá al adjudicatario para que su subsanación.

En el caso de que durante la ejecución del contrato se solicite la actualización de una tasación realizada previamente durante el mismo, sobre el precio ofertado por el contratista, se aplicará el porcentaje de reducción ofertado por este.

2.4 MEDIOS PERSONALES

La entidad adjudicataria deberá 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.

El adjudicatario deberá disponer de personal suficiente para la ejecución del contrato y que será de su exclusiva dependencia. Dicho personal deberá tener la cualificación necesaria con titularidad oficial adecuada a la naturaleza de los trabajos y conocimiento suficiente de la normativa aplicable a los mismos, con la finalidad de garantizar la efectividad de los trabajos a realizar, asegurando un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme



de las normas de valoración aplicables y la observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en la normativa vigente.

El adjudicatario se responsabilizará de que el personal que realizará los informes posea formación, titulación, experiencia y nivel profesional adecuado a los trabajos a realizar.

2.5 MEDIOS MATERIALES Y TÉCNICOS

El adjudicatario deberá disponer de los medios materiales y técnicos necesarios para llevar a cabo los Informes de Tasación en el plazo exigido por la sociedad.

2.6 PROPIEDAD DE LOS PRODUCTOS OBTENIDOS

Todos los documentos y resultados de la utilización del servicio objeto del contrato, serán propiedad de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A., que podrá reproducirlos o divulgarlos total o parcialmente. La empresa adjudicataria podrá hacer uso de los mismos, ya sea como referencia o como base de futuros trabajos, siempre que cuente para ello con la autorización expresa de la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.

2.7 CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN

La información a la que tenga acceso la empresa adjudicataria como consecuencia de los trabajos objeto del presente contrato tendrá carácter confidencial. No podrá transferir información alguna sobre los trabajos a terceras personas o entidades sin el consentimiento expreso y por escrito de la sociedad.

2.8 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

El objeto del contrato no contempla ninguna operación de tratamiento de datos de carácter personal de las que define el Artículo 4.2 del Reglamento General de Protección de Datos.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

Nieves Olivar
Directora financiera

ANEXO I

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	PARCELA DENOM. CATASTRAL	PARCELA (m ² s)	SUP.CONST REGISTRAL/ACT.(m ² c)
Edificio N-1	Avenida Américo Vespucio, 37-45 y Calle Torricelli, 32-40	3948801TG3434N0001TB	5.270,00	6.408,70
Edificio C-2	Avenida Américo Vespucio, 21-33 y Calle Torricelli, 14-28	3946003TG3434N0001RB	5.607,96	6.495,55
Edificio S-2	Avenida Américo Vespucio, 15	3842003TG3434S0001GT	815,66	2.894,36
Edificio S-3	Avenida Américo Vespucio, 13	3842004TG3434S0001QT	2.040,68	6.742,53
Edificio S-5A	Avenida Américo Vespucio, 9	3841702TG3434S0001YT	1.083,24	3.307,11
Edificio Expo	Inca Garcilaso, 3	3632001TG3433S0001QA	12.100,00	24.636,32
Edificio Prensa (1/3)	Avenida Carlos III, 2	VER DETALLE	1.404,46	4.697,87
Edificio Leonardo da Vinci 19B	Leonardo da Vinci, 19B	4046004TG3444N0001YQ	2.394,05	7.399,44
Edificio Caracola 7	Américo Vespucio, 3	3739102TG3433N0001KE	3.270,00	1.928,50
Edificio Guardería	Calle Juan Bautista Muñoz, 2	4648301TG3444N0001XQ	2.483,00	907,80
Pabellón de Francia	Camino de los Descubrimientos, 17	4346002TG3444N0001PQ	5.062,85	9.516,78
Pabellón Navegación	Camino de los Descubrimientos, 2	3830401TG3433S0001FA	17.966,00	16.264,12
Torre Mirador Navegación	Camino de los Descubrimientos, 2	3829501 TG3432N 0001TO	145,44	1.467,67
Pabellón Naturaleza	Camino de los Descubrimientos, 4	4034803TG3443S0001UG	2.053,00	2.520,91
Pabellón del Futuro	Camino de los Descubrimientos, 8	4340001TG3444S0001JO	18.762,00	25.018,00
Pabellón de España	Camino de los Descubrimientos, 12	4445001TG3444N0001AQ	20.060,00	24.525,00
Helipuerto	Avenida Carlos III, 6	3636001TG3433N0001ZE	23.100,00	200,00
Pabellón de Puerto Rico	Johannes Kepler, 3	4247001TG3444N0001FQ	2.290,11	3.362,70
Parcela UA-4 - Dos Hermanas	Polígono PA- SEN-1 Entre núcleos, 48	9640101TG3394S0001HQ	13.796,00	4.828,60
Parcela ARI-DT-08	Américo Vespucio, 3		3.300,00	---
Parcela IS-1 - (Dcho. Superficie) - Edificio RETEVISION	Matemáticos Rey Pastor y Castro, 6	4442401TG3444S0001SO	2.455,00	---
Parcela SC-6,3 -(Dcho. Superficie) - Edificio TELEFONICA	Américo Vespucio, 11	3842002TG3434S0001YT	1.223,66	---
Parcela SC-6,5 - (Dcho. Superficie) - Edificio ABENGOA	Américo Vespucio, 7	3841703TG3434S0001GT	1.113,16	---
Parcela S4 Zona 1 PERI SB-3 - Aterramiento	Calle PERI SB-3 Vía Nueva 3	3332001TG3433S0001WA	10.213,00	---
Parcela B.3 Anexa a Parcela del Pabellón del Futuro	Calle Particular		2.581,00	---
Edificio Aurora - Málaga	Av. de la Aurora, 47	1944101UF7614S0001MU	6.797,00	23.789,95
Edificio Mozárabes - Huelva	Calle Mozárabes, 8	1259701PB8215N0001WZ	4.132,63	13.134,77
Edificio Plaza Nueva 4 y 5 - Sevilla	Plaza Nueva 4 y 5	4823701TG3442D0001LG/4823706TG3442D0001KG	1.281,00	8.382,48
Edificio Compositor Lehmborg Ruiz, 22 - Málaga	Calle Compositor Lehmborg, 22	2047201UF7624N0001SE	1.500,00	8.109,99
Edificio Seda, Nave 5 (P.I. HYTASA) - Sevilla	Calle Seda Nave, 5 (Pol. HYTASA)	8001101TG3480S0001IE	2.656,00	8.308,98
Edificio Av. Palmera, 41 - Sevilla	Avenida de la Palmera, 41	6093007TG3369S0001ST	8.895,77	11.857,29
Edificio Alcalde Mora Claros, 4 - Huelva	Mora Claros, 8	1757715PB8215N0001TZ	425,00	1.933,19
Edificio Castelar, 22 - Sevilla	Castelar, 22	4722507TG3442D0001XG	1.653,90	3.408,48
Torre Panorámica y Parcela	Jardines del Guadalquivir	4441001 TG3444S 0001 FO	2.575,00	Parcela/Instalación
Estación de Reenvío del Telecabina.	Camino de los Descubrimientos, s/n.		----	Edificación/Instalación

DETALLE REFERENCIAS CATASTRALES EDIFICIO PRENSA

EDI. PRENSA N1ESC1P00PTAN	3432701 TG3433S 0003 QD
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA10	3432701 TG3433S 0012 UL
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA42	3432701 TG3433S 0044 UL
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA21	3432701 TG3433S 0023 GR
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA24	3432701 TG3433S 0026 KU
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA25	3432701 TG3433S 0027 LI
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA18	3432701 TG3433S 0020 SQ
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA20	3432701 TG3433S 0022 FE
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA22	3432701 TG3433S 0024 HT
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA23	3432701 TG3433S 0025 JY
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA31	3432701 TG3433S 0033 XA
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA32	3432701 TG3433S 0034 MS
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA33	3432701 TG3433S 0035 QD
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA34	3432701 TG3433S 0036 WF
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA35	3432701 TG3433S 0037 EG
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA36	3432701 TG3433S 0038 RH
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA37	3432701 TG3433S 0039 TJ
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA38	3432701 TG3433S 0040 EG
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA39	3432701 TG3433S 0041 RH
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA40	3432701 TG3433S 0042 TJ
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA41	3432701 TG3433S 0043 YK
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA12	3432701 TG3433S 0014 OZ
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA13	3432701 TG3433S 0015 PX
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA14	3432701 TG3433S 0016 AM
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA15	3432701 TG3433S 0017 SQ
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA16	3432701 TG3433S 0018 DW
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA17	3432701 TG3433S 0019 FE
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA19	3432701 TG3433S 0021 DW
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA26	3432701 TG3433S 0028 BO
EDI. PRENSA N1ESC1P1PTA27	3432701 TG3433S 0029 ZP