

INFORME DE VALORACIÓN SOBRE Nº 2 MEDIANTE JUICIOS DE VALOR DEL EXPEDIENTE CONTRATACIÓN DE PROVEEDOR HABITUAL PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN Y OTROS TIPOS DE ASISTENCIA TÉCNICA (EXPEDIENTE 2024080004)

Antecedentes

El objeto de la licitación es la contratación de un proveedor habitual para la prestación del servicio de emisión de informe de tasación donde se exprese el **valor de mercado actual de los inmuebles (propios o de terceros) o valor razonable de éstos así como asistencia técnica sobre servicios conexos a las valoraciones de inmuebles.**

En relación al contenido de las ofertas, en el sobre electrónico número 2, se prevé la oferta técnica consistente en “*Memoria de organización y Metodología del Servicio*”, debiendo describirse la organización del servicio a prestar, detallando los medios humanos y técnicos para la ejecución del trabajo, los medios disponibles para desarrollar y/o realizar varias tasaciones conjuntamente en el mismo periodo de tiempo. Asimismo, se describirán los procedimientos para la ejecución de la prestación del servicio.

Se valorará la Memoria de Organización en su conjunto, la cual deberá estar suficientemente detallada y justificada en la documentación presentada.

Conforme a lo dispuesto en el Pliego, La Memoria de Organización y Metodología del Servicio se valora hasta un máximo de 15 puntos, en razón a los siguientes criterios:

- Memoria de Organización del Servicio muy bien desarrollada, **hasta 15 puntos**
- Memoria de Organización del Servicio bien desarrollada, **hasta 11,25 puntos**
- Memoria de Organización del Servicio suficientemente desarrollada, **hasta 7,5 puntos**
- Memoria de Organización del Servicio escasamente desarrollada, **0 puntos**

Asimismo, se establece una puntuación mínima de 7,5 puntos sobre los 15 puntos máximos en el conjunto de criterios cualitativos, para continuar en el proceso de licitación, siendo excluida la oferta si no alcanza la puntuación mínima establecida.

Consideraciones

Con fecha 4 de noviembre de 2024, se procedió por la Mesa de Contratación nombrada al efecto a la apertura de los sobres electrónico número 2 de las ofertas presentadas y admitidas, haciendo entrega de las mismas para su informe y propuesta de valoración.

En base a lo anteriormente expuesto, analizadas las ofertas técnicas presentadas por los licitadores admitidos, se estima lo siguiente



ALIA TASACIONES S.A

Presenta una Memoria de organización del servicio concisa, clara y definida. Detalla los servicios que presta la sociedad, entre los cuales se encuentra valoraciones de bienes inmuebles, activos singulares, administrativas, de asesoramiento, tasaciones oficiales, consultoría y trabajos técnicos como peritaciones, due diligences, informes de evaluación de edificios, etc.. En cuanto a los medios, incluye mediante un mapa las delegaciones y oficinas en España, detallando los medios humanos disponibles de las oficinas de ALIA, la dimensión del equipo de trabajo y perfil de las personas asociadas a la cuenta EPGASA, determinando el perfil del interlocutor, responsable operativo, director de proyectos y técnicos asociados al proyecto de EPGASA, detallando profesión y experiencia en el sector para cada uno de los miembros del equipo los cuales se consideran suficientes.

En cuanto a los medios técnicos trabaja con el aplicativo TASA de BORSAN así como un aplicativo de refuerzo a la validación basado en la tecnología BIG DATA así como otras aplicaciones que les permiten mantener un sistema de modelos automatizados de valoración (AVMs) propio, contrastado mediante su utilización en miles de valoraciones en los últimos dos años, acompañadas de miles de testigos y de varios millones de registros de ofertas de ventas corregidas. Detalla las bases de datos a las que puede acceder.

Propone una propuesta organizativa, simple pero adaptada a los requerimientos del pliego y técnicos de los informes de tasación. Detalla la metodología de forma menos desarrollada que otras ofertas, incluye la justificación en el informe de las hipótesis utilizadas, cálculos realizados y cualquier información útil para el desarrollo de la tasación. En la metodología incluye una planificación del trabajo de una tasación identificando plazo y actividad.

Memoria organización del servicio muy bien desarrollado: 13 puntos.

ARCO VALORACIONES

La actividad de Arco valoraciones se centra en informes y/o tasaciones hipotecarias. Detalla el personal a nivel de Andalucía de técnicos disponibles y sus perfiles profesionales los cuales según la oferta se encuentran a disposición del proyecto, pero no detalla la persona responsable o interlocutor con EPGASA ni su formación y experiencia. En cuanto a los recursos técnicos se refiere a sistemas informáticos propios, desarrollados por su departamento de Informática en relación a Bases de Datos que complementan o explotan la información obtenida de los trabajos de valoración o incluidos de forma externa, pero no concreta mayor información.

Detalla la metodología de forma pormenorizada y las características de los informes a emitir de forma sucinta cumpliendo los requerimientos del pliego. Detalla los sistemas de control con doble validación. No desarrolla sistemas informáticos para la realización de los trabajos.

Memoria organización del servicio bien desarrollada: 10 puntos.

COMPAÑÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A.

No realiza un detalle específico de los servicios a prestar. Nombra un coordinador, incluyendo un pequeño CV identificándose su formación, experiencia y por otro lado las funciones a desarrollar para EPGASA. Detalla el equipo que pondrá a disposición de EPGASA formado por tres técnicos complementado por la red de tasadores locales, asimismo detalla la red técnica que se considera adecuada para la gestión de este contrato.



En cuanto a los medios técnicos: Aplicación desarrollada internamente para la gestión del expediente, realización del proceso de valoraciones, emisión de informes multiformato, y facturación. Asimismo, permite la geocalización del inmueble, consulta catastral, geoposicionamiento y búsqueda de comparables, consulta de contraste con sistema propio de AVM de Cohispania y alerta de afecciones medioambientales del inmueble. Para complementar las soluciones internas utiliza la aplicación TASA y GESTASA.

En cuanto a la metodología y proceso de organización del trabajo, parte del pliego de condiciones técnicas, desarrollándolo y adaptándolo a sus procesos y procedimientos y ampliando la información de los puntos esenciales del proceso de tasación y del informe de forma aclarativa y comprensible. Establece un equipo de control en caso de que sean necesarias aclaraciones a EPGASA.

Memoria organización del servicio muy bien desarrollado: 13 puntos.

EUROVALORACIONES, S.A.

Detalla ampliamente los servicios que presta, los cuales son amplios dentro del ámbito de la valoración, tasación y consultoría inmobiliaria que en algún momento podrían ser solicitados por EPGASA.

Detalla el organigrama de la sociedad, indicando el personal asignado a cada departamento y detallando dentro del organigrama los departamentos que se relacionaran directamente con la ejecución del servicio a prestar a EPGASA. Detalla el equipo de trabajo, el coordinador general del servicio y el coordinador técnico que realizará las funciones de interlocución con EPGASA y revisión de las valoraciones. Asimismo, detalla el número de técnicos expertos generales de la sociedad y los específicos en los que desarrolla EPGASA su actividad, considerándose suficientes y adecuados según sus perfiles profesionales para la realización del servicio requerido.

En cuanto a los medios técnicos, trabaja con software de elaboración propia, para llevar a cabo y mantener los desarrollos encaminados a la elaboración, control, supervisión y coordinación del proceso de realización de los informes de tasación, tanto desde su parte administrativa como técnica. Desarrolla de forma minuciosa y ampliamente la tecnología de los procesos de elaboración de las valoraciones como de validación de las mismas. Desarrolla las variables para determinar de forma automática el método de valoración, los testigos comparables y otra información relevante para elaborar de forma independiente una tasación. Desarrollo prolijo de los procesos tecnológicos.

En cuanto a la metodología, detalla los distintos métodos de valoración. Asimismo, detalla las fases para la emisión de un informe de valoración cumpliendo los requerimientos del pliego técnico sin excederse en sus explicaciones.

Memoria organización del servicio muy bien desarrollado: 14 puntos.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Detalla en su oferta de forma individualizada los servicios que presta en el ámbito de las valoraciones, tasaciones, especializada en consultoría y valoración de activos en las áreas inmobiliaria, financiera e



industrial, así como ofrece servicios integrados de proyectos inmobiliarios y asesoramientos en procesos de inversión y desinversión.

En cuanto a los medios humanos identifica que el servicio de coordinación se llevará a cabo desde la delegación territorial de Andalucía, identificando los responsables, su experiencia, en algunos casos su formación, asigna un técnico responsable de tasaciones encargado del seguimiento de las valoraciones de EPGASA su titulación y años de experiencia. Asimismo, detalla la distribución de técnicos por área geográfica de España y por titulación académica.

Detalla la metodología, sus fases de forma pormenorizada, con la documentación necesaria y los trabajos internos y externos a ejecutar, así como los métodos de valoración según los activos.

Utiliza TASA como aplicativo, así como aplicaciones de BORSAN. A diferencia de otras ofertas, no detalla ningún sistema propio de evaluación y contraste de las valoraciones.

Indica los plazos de ejecución indicando lo que pone el pliego e informa de plazos habituales de emisión de informes por GESVALT. Identifica el procedimiento para cumplir con los plazos que se requieran en las tasaciones. Incluye a su vez los procesos para implementar la independencia de sus tasaciones y valoraciones.

Memoria organización del servicio muy bien desarrollado: 12 puntos,

INSTITUTO DE VALORACIONES, S.A. (VALUM)

No amplía información sobre los servicios que presta la sociedad. Detalla los medios técnicos de los que dispone siendo la plantilla en un 74% formalizada por técnicos especializados en las áreas necesarias para la gestión del contrato. Incluye un equipo de 6 técnicos con un breve CV, señalando el coordinador del equipo, a su vez, identifica el mapa de red de técnicos en el ámbito nacional, considerándose suficientes los medios personales para desarrollar este contrato.

Detalla la plataforma online de gestión, ejecución y control de valoraciones inmobiliarias. Detalla el flujo de trabajo de una tasación o valoración. La aplicación ofrece información on line de las fechas y horas de ejecución para controlar el plazo de entrega de los servicios.

A su vez cuenta con un sistema de análisis, valoración y representación gráfica de información inmobiliaria y demográfica diseñado por Valum. Esta herramienta cuenta con el respaldo de una gran cantidad de bases de datos y ofrece la posibilidad de incorporar otras fuentes adicionales. Incluye sistema de geolocalización, base de datos, parametrización del sistema.

En cuanto a la metodología desarrolla de forma resumida las fases del programa de trabajo y la estructura del informe según requerimientos del pliego.

Memoria organización del muy bien desarrollado: 12 puntos.



SAVILLS VALORACIONES Y TASACIONES S. A.

Detalla las áreas de asesoramiento integral que puede ofrecer al cliente. A su vez informa sobre la organización interna de para implantar la independencia en la ejecución de los trabajos. Cuenta con un importante centro de investigación que se nutre de la información de la amplia gama de servicios que presenta en el ámbito del mercado inmobiliario, identificándose como expertos en activos singulares.

Detalla el organigrama de la sociedad, así como la red de técnicos externos. No indica específicamente el equipo de trabajo que atenderá este requerimiento, pero hace alusión a que establecerá un coordinador. Con la información detallada los recursos humanos se consideran suficientes

Detalla la metodología, el proceso y los requerimientos del pliego, la organización del trabajo, utilizando TASA y aplicativos relacionadas con esta. Incluye un flujo de trabajo del procedimiento a seguir en la ejecución del trabajo simple y adaptado a los requerimientos del pliego y a la ejecución de este tipo de servicio

Indica un plazo de entrega de los informes de 10 días naturales.

Memoria de organización bien desarrollada: 11,25 puntos.

TASACIONES ANDALUZAS, S.A.

Desarrolla una memoria de organización del servicio menos desarrollada que las anteriores pero que en líneas generales detalla sin profundizar los requerimientos solicitados. No detalla los servicios que puede prestar la sociedad.

Identifica los medios personales, el organigrama interno y la red de tasadores considerándose suficientes para la prestación de este servicio. Incluye de forma genérica la titulación de los profesionales, pero no identifica un equipo para EPGASA, señalando que incluirá un coordinador con EPGASA sin identificar ni titulación ni experiencia.

En cuanto a la metodología cumple con los requerimientos del pliego, identifica los métodos de valoración y sus características principales. La aplicación informática es TASA, detalla el flujo de trabajo de los servicios y más concretamente de la aplicación.

Indica un plazo de entrega de 10 días naturales.

Memoria organización del servicio suficientemente desarrollado: 7, 5 puntos.

TASACIONES HIPOTECARIAS RENTA, S.A. (THIRSA)

En cuanto a los servicios que presta exclusivamente identifica que los servicios centrales de THIRSA cubren todas las áreas de su actividad productiva.

Desarrolla una memoria de organización del servicio menos desarrollada que las anteriores pero que en líneas generales detalla sin profundizar los requerimientos solicitados.



Identifica los medios personales, el organigrama interno y un listado de tasadores a nivel nacional considerándose suficientes para la prestación de este servicio. No identifica un equipo para EPGASA, pero si señala que incluirá un interlocutor único con EPGASA sin identificar ni titulación ni experiencia. Habla de los profesionales de THIRSA en general identificando experiencia sin concreción.

En cuanto a la metodología cumple con los requerimientos del pliego, incluye una propuesta técnica de realización de los trabajos, identifica los métodos de valoración, y la utilización de la aplicación TASA.

Memoria organización del servicio suficientemente desarrollado: 7, 5 puntos.

Resumen final puntuaciones

Licitador	Puntuación Sobre nº 2
ALIA TASACIONES S.A	13,00
ARCO VALORACIONES	10,00
COMPAÑÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A.	13,00
EUROVALORACIONES, S.A.	14,00
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.	12,00
INSTITUTO DE VALORACIONES, S.A.	12,00
SAVILLS VALORACIONES Y TASACIONES S, A.	11,25
TASACIONES ANDALUZAS, S.A.	7,50
TASACIONES HIPOTECARIAS RENTA, S.A.	7,50

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Nieves Olivar
Directora financiera