

EXPTE. GEC: CONTR 2025/0000641395

Por la presente se les invita a la presentación de ofertas en la licitación que está tramitando la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Jaén en relación al CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL ARC DE MARTOS PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.

Presupuesto máximo de licitación: CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (4.900,00 €) IVA al 21% excluido.

Plazo de ejecución de los trabajos: 30 días naturales.

La metodología de trabajo y condiciones generales de la prestación del servicio se establecen en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta a la memoria justificativa.

Requisitos: Para poder presentar ofertas, las empresas concurrentes deberán cumplir con el requisito de ser **entidades tasadoras homologadas por el Banco de España**, según se establece en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se acompaña.

Criterio único de selección de ofertas: El criterio único de selección de ofertas será el precio.

La oferta se deberá formular según modelo de oferta económica que se adjunta a la presente, no admitiéndose ofertas al alza.


Plazo de presentación de ofertas: En el caso que desee presentar **oferta**, las mismas deberán efectuarse hasta las **12:00 horas del próximo 22 de octubre de 2025** a través de la plataforma SIREC <https://www.juntadeandalucia.es/licitacion-electronica/>

El uso del sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC) por parte de las personas licitadoras, adjudicatarias y contratistas es preceptivo, lo que supone la obligación de estar registradas en el sistema SiRECPortal de licitación electrónica. En el caso de que deseen concurrir agrupadas en unión temporal todas las personas licitadoras deben estar registradas previamente. Ello requiere el alta de la persona usuaria en una dirección electrónica habilitada de la Junta de Andalucía para la práctica de las notificaciones electrónicas que deriven de los procedimientos de adjudicación, así como indicar la información de la ubicación del Manual de servicios de licitación electrónica que detalla su uso; todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo.

Sin otro particular, atentamente,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE AVRA EN JAÉN

Página 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	AGUSTIN MORAL TROYA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4AZMG99JX7EZAD6U352AAB2RN	PÁG. 1/1	

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL ARC DE MARTOS PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

EXPTE. G3 : 2025/001419

EXPTE. GEC: 2025/0000641395

1.- OBJETO DEL CONTRATO:

Es objeto del presente contrato es la elaboración de informes de tasación donde se exprese el valor de mercado en su estado actual de quince inmuebles sitios en el municipio de Martos propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para incluir en el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes de AVRA.


En el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas está recogido el detalle de los inmuebles de titularidad de la Agencia objeto de la tasación.

2.- NECESIDAD, IDONEIDAD Y EFICIENCIA DE LA CONTRATACIÓN:

De acuerdo con el artículo 118 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, para el ejercicio de su actividad y funciones, esta Dirección Provincial precisa conocer el valor actual de mercado de cada uno de los inmuebles que fueron adquiridos por el Área de Rehabilitación de Martos para la promoción de viviendas protegidas, con el fin de elevar al Consejo Rector de la Agencia, la desprogramación de las actuaciones, al no haberse ejecutado las promociones aprobadas, para su inclusión en el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes de AVRA. Además esta Dirección Provincial tiene varias solicitudes de particulares interesados en la adquisición de algunos de los inmuebles incluidos en el contrato que se pretender tramitar. A continuación se especifica los inmuebles objeto de la prestación del servicio:

Actuación	Ubicación	Referencia catastral
4109-26-MARTOS	MOTRIL, 37	4757306VG1745N0001BS
3888-26-MARTOS	PORCUNA, 40	4856020VG1745N0001ZS
2746-26-MARTOS	COBATILLAS ALTAS, 34	4952108VG1745S0001SB
2744-61-MARTOS	PUERTA DEL SOL , 1	5258142VG1755N0001PH
	ROA 29	5258143VG1755N0001LH
	ROA 27	5258144VG1755N0001TH
2650-26-MARTOS	PASTRANA, 20	5258013VG1755N0001PH
2495-26-MARTOS	SAN PEDRO, 14	5158040VG1755N0001LH
2649-26-MARTOS	SAN PEDRO, 19	5158412VG1755N0001WH
3790-26-MARTOS	FELIPE, 54	5157053VG1755N0001SH

Memoria contrato menor SERVICIOS (SS.GG. 22/03/2023)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm97U7NCLUV8YHVA7Q4B7BVW5VJ	PÁG. 1/4	

2752-26-MARTOS	HOSPITAL, 19	4958021VG1745N0001OS
2745-26-MARTOS	COJOS, 84	4854311VG1745S0001GB
3789-26-MARTOS	REAL SAN FERNANDO, 52	4856226VG1745N0001FS
3860-26-MARTOS	REAL SAN FERNANDO, 47	4855357VG1745N0001RS
2385-61-MARTOS	REAL SAN FERNANDO, 30	4857308VG1745N0001US

En el Pliego de Prescripciones Técnicas que acompaña a la memoria se recoge la metodología y condiciones generales para la prestación del servicio.

No constituye el objeto del contrato una prestación recurrente que responda a una misma necesidad para AVRA. La Agencia no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, por requerir una especialización técnica de la cual no dispone a de hoy, por lo que, motiva la circunstancia que haya de acudir a la contratación externa de servicios de esta naturaleza.

3.- TIPO DE CONTRATO:

Contrato de servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP.

La Codificación (CPV) del contrato: 71319000-7 Servicios de Peritaje.

4.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN:

Contrato menor según lo dispuesto en el art. 118 y 131 de la LCSP

. Identidad del contratista

La publicación del presente procedimiento será de forma electrónica a través de SIREC-Portal de Licitación Electrónica de la Junta de Andalucía.

Para poder presentar ofertas, las empresas concurrentes deberán cumplir con el requisito de **ser entidades tasadoras homologadas por el Banco de España**, según se establece en el Pliego de Prescripciones Técnicas que se acompaña.


. Lugar y plazo de presentación de ofertas

La presentación de ofertas y la práctica de notificaciones derivadas de este procedimiento se realizarán por medios electrónicos a través del Sistema de Información de Relaciones Electrónicas en materia de Contratación (en adelante SIREC_Portal de Licitación Electrónica).

A estos efectos las personas licitadoras deberán estar registradas en SIREC-Portal de Licitación Electrónica, según las especificaciones recogidas en el Manual de servicios de licitación electrónica SIREC_Portal de Licitación Electrónica publicado en el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html>

Memoria contrato menor SERVICIOS (SS.GG. 22/03/2023)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm97U7NCLUV8YHVA7Q4B7BVW5VJ	PÁG. 2/4	

. Valoración de ofertas

La valoración de ofertas se realizará mediante los siguientes criterios sobre una puntuación total de 100 puntos:

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

$$X = \frac{\text{Max} \times (\text{PL} - \text{Of})}{\text{PL} - \text{OMB}}$$

siendo,

PL = Presupuesto de Licitación (en euros).

Max = Puntuación máxima de la proposición económica.

OMB = Oferta más baja (en euros).

Of = Oferta económica de la empresa (en euros).

Forma de la certificación del servicio y pago del precio:

Mediante la presentación de una única factura, a la finalización de la entrega del servicio, expedida por la entidad y conformada por el responsable del contrato

5.- CUANTÍA DEL CONTRATO:

- El valor estimado es 4.900,00 €
- 21% IVA 1.029,00 €
- Total 5.929,00 €
- Presupuesto del contrato (IVA incluido) es de 5.929,00 euros y ejercicio presupuestario del 2025


El contrato se ejecutará con cargo a la partida presupuestaria 9974.01.91.003. ME-005.

6.- PLAZO DE EJECUCIÓN:

En el presente contrato el plazo de duración total para entrega de los trabajos se determina en 30 días a contar desde la notificación de la contratación de los servicios a la entidad adjudicataria.

El contrato no podrá tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga, según lo dispuesto en los artículos 29.8 y 118 LCSP.

Memoria contrato menor SERVICIOS (SS.GG. 22/03/2023)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm97U7NCLUV8YHVA7Q4B7BVW5VJ	PÁG. 3/4	

7.- PROPUESTA DEL RESPONSABLE DEL CONTRATO:

Conforme al artículo 62 de la LCSP se propone como responsable del contrato a Dña. Rosario Vázquez Zamora, Jefa de la Sección de Gestión de la Dirección Provincial de AVRA en Jaén.

8.- COMPETENCIA DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:

El Director Provincial de la AVRA en Jaén, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2.c) y d) y en los Estatutos de AVRA.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ART. 118.2 DE LA LCSP.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 118.2 LCSP el contrato menor propuesto no ha alterado su objeto para evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado 1 del citado art. 118 para este tipo de contrato.

10.- PUBLICACIÓN DEL CONTRATO:


El contrato se publicará al menos trimestralmente y en los términos que dispone en el artículo 63.4 LCSP. Quedan exceptuados de la obligación de la publicación los contratos cuyo valor estimado fuera inferior a 5.000 euros, siempre que el sistema de pago utilizado por los poderes adjudicadores fuera el de anticipo de caja fija u otro sistema similar para realizar pagos menores.

En Jaén, a la fecha de la firma electrónica

La Jefa de la Sección de Gestión

Rosario Vázquez Zamora

Memoria contrato menor SERVICIOS (SS.GG. 22/03/2023)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm97U7NCLUV8YHVA7Q4B7BVW5VJ	PÁG. 4/4	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL ARC DE MARTOS PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

EXPTE.: CONTR 2025/0000641395

1.- INTRODUCCIÓN

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) es una agencia pública empresarial de la Junta de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, constituida en el año 1985 para ser órgano ejecutor de las políticas autonómicas de vivienda y suelo. La denominación originaria de esta corporación, que nació como Empresa Pública de Suelo de Andalucía, pasó a la historia al aprobarse la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, cuya disposición final primera la convierte en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Los Estatutos de AVRA, recogidos en el Decreto 174/2016 de 15 de noviembre, describen como funciones de la Agencia, entre otras, las siguientes:

- La administración y gestión del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma, compuesto en la actualidad por 76.502 viviendas, de ellas 50.250 en arrendamiento, las cuales son titularidad de AVRA y dan alojamiento a más de 306.000 personas en más de 500 municipios de Andalucía.
- La realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación.
- La ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación o recuperación urbana.
- La gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración Autónoma.
- La realización de las actividades ligadas a la gestión en materia de fianzas de arrendamiento.
- Y el desarrollo de las actividades que le sean encomendadas, en materia de eficiencia energética de la edificación y de fomento del alquiler de viviendas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 1/10



AVRA es, pues, el ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, con vocación de servir a los intereses de la mayoría social, con especial atención a la población más vulnerable. La agencia es, en definitiva, herramienta al servicio del Gobierno Autonómico para el desarrollo y cumplimiento de los planes de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y los programas que los desarrollan.

2.- CONDICIONES GENERALES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

2.1 OBJETO DEL CONTRATO

Para el ejercicio de su actividad y funciones, AVRA precisa conocer el valor de mercado actual de quince inmuebles sitios en el municipio de Martos adquiridos por el Área de Rehabilitación de Martos en su día para el desarrollo de actuaciones de promoción de viviendas públicas. Ante la falta de ejecución de las mismas y la demanda de personas interesadas en la adquisición se hace necesario la tasación de los inmuebles para para incluirlos en el Programa Anual de Enajenaciones de Bienes de AVRA.

A tal fin, el objeto del presente pliego es la **contratación del servicio de elaboración de informes de tasación de los mencionados inmuebles** donde se exprese el **valor de mercado** de cada uno de los mismos **en su estado de desarrollo actual**.


La ubicación de los inmuebles a tasar se circunscribe en el casco histórico del municipio de Martos (Jaén). En el **Anexo I** del presente pliego de prescripciones técnicas está recogido el detalle de los inmuebles.

2.2 DURACIÓN DEL CONTRATO

Los trabajos descritos en el presente documento se prestarán durante un plazo de **30 días**.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El servicio a contratar consiste, en la elaboración de **Informes de Tasación con expresión del valor de mercado** de los inmuebles detallados en el Anexo I **en su estado de desarrollo actual**.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 2/10	

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

- Fecha de emisión del certificado.
- Fecha de la visita efectuada al inmueble/s que componen la actuación.
- Descripción del inmueble/s.
- Estado de ocupación.
- Datos registrales.
- Datos catastrales.
- 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 siguientes apartados:

I.- Localización e identificación del inmueble/s:

Mediante su localización e inspección ocular por parte de técnico/a competente, levantamiento planimétrico, comprobación de 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.


En este apartado se incluirá además:

- Planos de situación y de detalle. También en formato digital.
- 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. Dichas fotografías se entregarán también en formato digital.
- Documentación registral y catastral: se deberá incorporar nota simple registral actualizada por el contratista.

II.- Información urbanística:

En el informe se indicará:

- Planeamiento general vigente y nivel de desarrollo urbanístico alcanzado (planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 3/10	

- 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.

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

IV.- Documentación justificativa del análisis de mercado realizado.

V.- Valores técnicos:

Según lo explicado en el apartado siguiente 2.3.1. “Metodología para el cálculo de los valores técnicos”


De cada Informe de Tasación se entregarán **2 ejemplares en soporte papel y copia digitalizada**, coherente con la totalidad de la documentación en papel en los siguientes formatos:

- Word y PDF para la documentación textual.
- DWG, para los planos.
- GML, de representación gráfica georreferenciada en caso de encontrar discordancias entre registro y catastro (a regularizar por AVRA con posterioridad).
- RAW, JPG, para la documentación fotográfica.
- Excel, para el cálculo de los valores técnicos.

Los archivos en formato digital se entregarán desbloqueados y editables.

2.3.1 METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.

Al tratarse de suelo en distintas fases de desarrollo urbanístico, el Valor de Tasación de los mismos se calculará aplicando el **Método Residual Dinámico** 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 (órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3.011/2.007 de 4 de octubre y EHA/564/2.008, de 28 de febrero y Real Decreto 1.060/2015 de 20 de noviembre).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 4/10	

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 V.- “Valores Técnicos” de los Informes de Tasación se especificará lo siguiente:

2.3.1.1. 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.


En función de la hipótesis de promoción inmobiliaria más probable en el Informe se aportará detalle de lo siguiente:

2.3.1.2. 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 (p.ej: honorarios técnicos, seguridad y salud, control de calidad, seguros, licencias...).
 - Se detallará y explicará cada uno de estos conceptos.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 5/10	

- 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.


2.3.1.3. Muestras de mercado comparables (o testigos).

A fin de determinar la componente de ingresos por ventas que generaría la hipótesis de promoción más probable, es necesario averiguar mediante el Método de Comparación el precio de venta de mercado de productos similares a los que se hayan definido en la hipótesis.

Para ello se recabará información de mercado representativa y comparable que tras un proceso de homogeneización en función de los grados de semejanza con dichos testigos, dará un valor razonable de venta del producto terminado. En este proceso se detallará:

- Identificación de los comparables y fecha de la toma de datos de los mismos.
- 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.

2.3.1.4. Determinación de los flujos de caja:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 6/10	

Para la aplicación del Método Residual Dinámico es necesario formular una hipótesis razonable de periodificación de los gastos e ingresos para comprender cómo se llega al resultado final. A tal fin en el informe:

- Se justificará el periodo de tiempo elegido para el desarrollo de la hipotética promoción.
- Se detallará y explicará el criterio utilizado para la aplicación de los diferentes gastos e ingresos en los distintos momentos a lo largo del tiempo (p.ej. cuándo y porqué se considera que comienzan a recibirse ingresos por ventas y con qué ritmo, cómo se distribuyen los costes de construcción durante el tiempo de obra, etc...)
- Se calcularán los subtotales parciales para cada periodo.

2.3.1.5. 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 como resultado final, igualmente con su cálculo y términos detallados.

2.3.2 ORGANIZACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) 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.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 7/10	

- Certificado catastral.
- Otra información que considere de interés.

Una vez realizados los Informes de Tasación, el adjudicatario los entregará a AVRA, quien verificará que cumplen las especificaciones que recoge el presente Pliego:

- Si los Informes cumplen con las especificaciones del Pliego, se dará por válido a efectos de que se produzca el devengo de los honorarios en el momento definido en la Condición 2.9 del presente Pliego.
- En el caso que los Informes no cumplieran con alguna de las especificaciones, AVRA los devolverá al adjudicatario para su subsanación.


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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 8/10	

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

2.6 PROPIEDAD DE LOS PRODUCTOS OBTENIDOS

Todos los documentos y resultados de la utilización del servicio objeto del contrato, serán propiedad de la Junta de Andalucía, 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 Junta de Andalucía.

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 Agencia.


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.

2.9 FACTURACIÓN

Una vez entregados dentro del plazo previsto en la Condición 2.2 todos los Informes de Tasación, y siempre que dichos informes hayan sido validados por AVRA, el adjudicatario facturará el importe del contrato.

En caso de producirse incidencias en la prestación del servicio imputables al adjudicatario, por falta de responsabilidad, incompetencia, u otra causa de índole similar, se derivarán las acciones y penalizaciones que, de acuerdo con la normativa vigente y el pliego de cláusulas administrativas, resulten procedentes.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 9/10	

3.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

PRECIO DE LICITACIÓN	4.900,00 €
IVA 21%	1.029,00 €
IMPORTE CON IVA	5.929,00 €

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ROSARIO VAZQUEZ ZAMORA	15/10/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm27X7NT5CV8H875D8SXC27TK3P	PÁG. 10/10



ANEXO I. RELACIÓN DE INMUEBLES MARTOS OBJETO DE LA TASACIÓN

N.º	Ubicación	Referencia catastral	N.º Registral	Situación inmueble
1	MOTRIL, 37	4757306VG1745N0001BS	6882	Solar
2	PORCUNA, 40	4856020VG1745N0001ZS	54348	Edificación no habitable
3	COBATILLAS ALTAS, 34	4952108VG1745S0001SB	28361	Solar
4	PUERTA DEL SOL, 1	5258142VG1755N0001PH	7474	Solar
5	ROA, 29	5258143VG1755N0001LH	47079	Solar
6	ROA, 27	5258144VG1755N0001TH	45853	Solar
7	PASTRANA, 20	5258013VG1755N0001PH	1611	Solar
8	SAN PEDRO, 14	5158040VG1755N0001LH	9508	Solar
9	SAN PEDRO, 19	5158412VG1755N0001WH	12746	Solar Existe registralmente división horizontal en construcción sobre la finca. Se está tramitando su extinción.
10	FELIPE, 54	5157053VG1755N0001SH	1181	Solar Existe registralmente división horizontal en construcción sobre la finca. Se está tramitando su extinción.
11	HOSPITAL, 19	4958021VG1745N0001OS	83	Solar Existe registralmente división horizontal en construcción sobre la finca. Se está tramitando su extinción.
12	COJOS, 84	4854311VG1745S0001GB	16782	Solar Existe registralmente división horizontal en construcción sobre la finca. Se está tramitando su extinción.
13	REAL SAN FERNANDO, 52	4856226VG1745N0001FS	4124	Edificación no habitable Existe registralmente división horizontal en construcción sobre la finca. Se está tramitando su extinción.
14	REAL SAN FERNANDO, 47	4855357VG1745N0001RS	16229	Edificación no habitable Existe registralmente división horizontal en construcción sobre la finca. Se está tramitando su extinción.
15	REAL SAN FERNANDO, 30	4857308VG1745N0001US	55105	Edificación no habitable

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D/Dña con NIF....., actuando:

- en nombre propio
- en representación de la entidad licitadora, con CIF núm., en calidad de

Enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato de servicios cuyas referencias son :

TÍTULO: SERVICIOS PARA ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL ARC DE MARTOS PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.

EXPEDIENTE GEC: CONTR 2025/0000641395

Se compromete, a tomar a su cargo la ejecución de los trabajos de referencia, con estricta sujeción a los requisitos exigidos y que mediante la presente se acepta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Precio.

Fase/objeto simple	Importe	IVA
ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL ARC DE MARTOS		
PRESUPUESTO TOTAL		

2. Programación de los trabajos y Plazo de ejecución.

Fase/objeto simple	Plazo	A contar desde
ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE INMUEBLES PERTENECIENTES AL ARC DE MARTOS	30 Días	Desde la notificación de la adjudicación

En a de de 2025

Fdo.