

Por la presente se les invita a la presentación de oferta en la licitación que está tramitando la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en relación al CONTRATO MENOR DE SERVICIOS RELATIVO A LA ACCIÓN FORMATIVA “CURSO ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN/VALORACIÓN EN AVRA”. EXPTE: 2026/000488 - GEC 2026/176926.

Los aspectos técnicos relativos a las necesidades formativas de la Agencia son los siguientes:

Objetivo: Formar a personal de las Áreas Técnica y Comercial y diversos Responsables de dichas Áreas, a un nivel apropiado para éstas, con un enfoque fundamentalmente técnico y práctico, siendo su objeto fundamental el estudio detallado de la metodología y materias necesarias para la elaboración de informes de tasación y valoración en el ámbito de actuación habitual de AVRA, conforme al temario orientativo que se acompaña, teniendo presente la normativa estatal y autonómica aplicable.

Destinatarios: Áreas Comercial y Técnica, Responsables y Promoción Profesional. Se prevé un **máximo de 100 alumnos en total (en 3 ediciones)**.

Duración: Se prevé una duración de **35 horas lectivas** distribuidas en un periodo estimado de seis meses (del 28/09/2026 al 26/03/2027), constando de sesiones online tutorizadas, con control de visualización y pruebas/ejercicios, que gestionará cada alumno con autonomía horaria (27 horas estimadas) y DOS jornadas interactivas con presencialidad virtual y posibilidad de interacción simultánea, que se celebrarán entre el 03/11/2026 y el 25/02/2027, las cuales tendrán cuatro (4) horas estimadas de duración cada una (total de 8 horas), en horario aproximado entre las 10,00 y las 14,00 horas.

Dichas jornadas interactivas con presencialidad virtual deberán ser grabadas y puestas a disposición por parte del adjudicatario al objeto que aquellos alumnos/as que por razones justificadas no puedan asistir en tiempo y forma a las mismas en los días señalados puedan visualizarla en el plazo máximo de 10 días.

Asimismo, el material teórico y práctico que se tratará en cada una de las jornadas deberá estar disponible en la plataforma del proveedor a disposición del alumnado al menos 20 días antes a la fecha de celebración de cada una de las dos jornadas.

Metodología y plataforma: El curso está organizado en los Módulos (4) indicados en el Programa orientativo y flexible que a continuación se detalla. Para el aprovechamiento y certificación se requerirá visualizar/completar al menos el 80 % del material online, la asistencia a las dos jornadas presenciales (o en su defecto y en casos justificados la visualización de las mismas) y superar la prueba final del mismo.

La entidad propondrá la plataforma que ha de utilizarse y los contenidos han de adaptarse a las características de dicha plataforma. La plataforma para la modalidad “on line” deberá contar como mínimo, con las siguientes herramientas básicas:

- Herramientas de comunicación sincrónicas y asíncronas.
- Herramienta de evaluación.
- Herramienta de recursos que permitan integrar diferentes formatos.
- Herramientas de colaboración.
- Herramientas de gestión.
- Herramientas de personalización.
- Deberá ser compatible con el estándar SCORM.



- Deberá cumplir con un perfil específico de usuario.

Para el conjunto de la ejecución de la acción formativa se organizarán **TRES (3) EDICIONES**, al objeto de compatibilizar su realización junto con las necesidades del servicio, así como el cumplimiento del módulo de un máximo de 40 alumnos/docente, exigido para la homologación del curso por el IAAP.

Lugar de impartición: Campus Virtual del adjudicatario del contrato.

Precio: Máximo de 14.500 €, IVA no incluido.

Plazo de ejecución: La ejecución de la acción formativa **comenzará a partir del 28/09/2026**, debiendo en principio estar finalizada a **26 de marzo de 2027**. En cualquier caso, 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.

TEMARIO (orientativo y flexible) de la Acción Formativa (cuatro módulos):

MÓDULO 1: FUNDAMENTOS Y MARCO NORMATIVO EN EL ÁMBITO DE AVRA

1.1 Marco Normativo que afecta a las valoraciones de inmuebles en AVRA.

- Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su incidencia en la actividad de AVRA, especialmente el Art. 86.
- Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación (Art. 2.2. en lo relativo a profesionales competentes).
- Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y su Reglamento. **Supuestos de aplicación según finalidad, nivel de desarrollo o el estado del suelo.**
- Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento General (RGLISTA)
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (actualizada recientemente por la Orden ECM/599/2025).
- Alternativas de valoración en caso de imposibilidad de valoración con criterios de mercado: criterios contables, catastrales u otros de carácter tributario, o los propios de la legislación urbanística o de expropiación.

1.2 Elaboración de informes y certificados de tasación conforme a la Orden 805/2003.

- Desarrollo detallado del Título III de la Orden 805/2003 (Arts 61 al 78).

MÓDULO 2: CONCEPTOS ECONÓMICOS Y PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

2.1 Diferencias entre: Precio, Valor y Coste.

2.2 Principios básicos de la valoración:



- Finalidad
- Mayor y mejor uso.
- Prudencia.
- Anticipación.
- Probabilidad.
- Proporcionalidad.
- Temporalidad.
- Sustitución.
- Transparencia.

MÓDULO 3: MÉTODOS DE VALORACIÓN; CONCEPTOS Y SUPUESTOS DE APLICACIÓN

3.1 Método del Coste o Re-emplazamiento.

3.2 Método de Comparación:

- El análisis de mercado:
- Datos macro, dinámicas económicas y de población.
- Datos oficiales del sector: Ministerio de Fomento, Comunidades Autónomas, Bancos, Tasadoras...
- Datos de oferta comercial, portales de venta.
- Estudio de productos de la competencia.
- Estudios de demanda: Cuantitativos y cualitativos. Aplicación de IA y ciencia de datos.
- Obtención de hipótesis de precio de venta a momento actual.
- Obtención de muestra representativa (testigos)
- Estratificación de la muestra (testigos).
- Criterios de homogenización y ponderación. Definición de coeficientes.

3.3 Método Residual Estático:

- Componentes básicos: Estructura de costes e ingresos, margen del promotor.

3.4 Método Residual Dinámico:

- Concepto de rentabilidad dinámica.
- Estructura de la cuenta de resultados dinámica.
- Valor Actual Neto (VAN):
 - o Concepto de tasa de descuento.
 - o Análisis del VAN obtenido.
 - o Ventajas e inconvenientes del uso del VAN.
 - o Ejemplos.
- Tasa Interna de Rentabilidad (TIR):
- Análisis de la TIR obtenida.



- Ventajas e inconvenientes del uso de la TIR.
 - Ejemplos.
- Análisis comparativo entre TIR y VAN:
 - VAN y TIR coinciden.
 - VAN y TIR no coinciden.
 - Periodo de recuperación de la inversión (Pay-back).
 - Índice de Rentabilidad.

3.5 Definición y características del producto potencial:

- Concepto de viabilidad.
- Aproximación a un análisis de viabilidad:
 - Diseño del proyecto
 - Condiciones urbanísticas.
 - Análisis de mercado.
- Definición del producto potencial:
 - Tipología.
 - Programa.
 - Superficies.
 - Calidades.
- Planificación económica y temporal:
 - Estimación de gastos.
 - Estimación de ingresos.
 - Calendario de pagos e ingresos. Flujo de caja.
- Análisis de Rentabilidad:
 - Criterios de rentabilidad.
 - Evaluación de riesgos del proyecto.
 - Escenarios alternativos y su incidencia en la rentabilidad.

3.6 Estructura de costes-tipo en la promoción inmobiliaria de la Urbanización de suelo (promoción de suelo para la comercialización de parcelas de uso residencial, industrial y terciario).

3.6.1 Costes directos:

- Adquisición del suelo (expropiación, compra, convenio)
 - Valor suelo propio.
 - Precio adquisición.
- Impuestos estatales:
 - IVA.
 - TPO.
 - AJD.
- Aranceles Notaría y Registro.



- Impuestos locales:
 - IBI.
 - IVBNU.
- Tasación terrenos.
 - Estudios previos.

3.6.2 Costes de urbanización (Repercusiones. Condicionantes de repercusión):

- Urb. Interior: Viario y zonas Verdes.
- Seguros responsabilidad.
- Plan de seguridad y salud.
- Control de calidad.
- Infraestructuras y Servicios:
 - Elementos singulares y conexiones Exteriores
 - Infraestructura exterior eléctrica.
 - Derechos de acometidas.
- Derramas.
- Honorarios, consultorías, servicios y gestión:
- Topografía
- Geotecnia
- Honorarios Planeamiento:
 - Modificación Plan General.
 - Proyecto Sectorización.
 - Plan Parcial.
 - Plan Especial.
 - Estudio de Detalle.
- Honorarios proyectos de:
 - Urbanización.
 - Espacios públicos.
 - Demolición.
 - Infraestructuras.
- Honorarios dirección facultativa:
 - Principal de obra.
 - Auxiliar de obra.
 - Plan de seguridad y salud.
 - Otros.
- Otros estudios y proyectos. Arqueología
- Control de Calidad de Proyectos y obras
- Instrumentos de gestión:
 - Delimitación unidad de ejecución.
 - Constitución de entidad urbanística.
 - Proyecto de equidistribución:
 - Gastos de gestión.



- Otros.
- Indemnizaciones:
 - Edificaciones, plantaciones.
 - Actividades.
 - Arrendamiento y ocupantes.
 - Servidumbres.
 - Cargas.
 - Alquileres y realojos.
 - Otros.
- Licencias.
- Tasas VP.
- Gastos jurídicos. Títulos de la promoción:
 - Aranceles notariales.
 - AJD.
 - Aranceles registro propiedad.
- Gastos mantenimiento:
 - Mantenimiento.
 - Post-liquidación.
 - Cuota comunidad.
 - Vigilancia y seguridad.
 - Limpieza y vallado solares.
- Gastos de comercialización:
 - Promoción y publicidad.
 - Comisiones por ventas.
 - Gastos de post-venta.
- Formalización ventas:
 - Aranceles notariales.
 - AJD.
 - Aranceles registro propiedad.
- Impuestos asociados con la venta:
 - IAE.
 - IVBNU

3.6.3 Costes indirectos:

- Gastos generales.
- Gastos financieros.
- Beneficio industrial del promotor.

3.7 Estructura de costes-tipo en la promoción inmobiliaria de la Edificación (promoción de viviendas, industrial y terciario):

3.7.1 Costes directos:



- Adquisición del solar:
- Valor solar propio.
- Precio adquisición.
- Impuestos estatales:
 - IVA.
 - TPO.
 - AJD.
- Aranceles Notaría y Registro.
- Impuestos locales:
 - IVBNU.
 - IBI.
- Estudios técnicos iniciales:
 - Viabilidad geométrica.
 - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Estudio geotécnico.
 - Ejecución de derribo de construcciones preexistentes.
 - Vallado solar.
 - Garantías.
- Honorarios técnicos proyectos.
 - Arquitecto:
 - Proyecto de derribo.
 - Anteproyecto.
 - Proyecto básico.
 - Proyecto de ejecución.
 - Certificado eficiencia energética del proyecto.
 - Arquitecto Técnico:
 - Coordinación seguridad y salud en el proyecto.
 - Estudio seguridad y salud.
 - Programa de control de calidad.
 - Ingeniería industrial:
 - Proyecto de actividad.
 - Proyecto de instalaciones.
 - Ingeniería Telecomunicaciones:
 - Proyecto infraestructura de telecomunicaciones.
 - Otros proyectos.
 - Visados colegiales.
- Licencias y permisos:
 - ICIO.
 - LMO.
 - Otros costes asociados.
 - Licencia actividad (garajes, piscinas).
 - Tasas calificación VP.



3.7.2 Costes de construcción:

- Ejecución material edificación (obra nueva/rehabilitación):
 - Viviendas.
 - Locales.
 - Oficinas.
 - Garajes.
 - Trasteros.
- Urbanización interior.
- Revisión de precios.
- Medidas seguridad y salud.
- Ensayos control de calidad.
- Acometidas:
 - Energía eléctrica.
 - Agua.
 - Saneamiento.
 - Gas.
 - Telecomunicaciones.
- Honorarios técnicos dirección facultativa obras:
 - Arquitectos.
 - Arquitectos técnicos.
 - Coordinación seguridad y salud.
 - Inspección control técnico.
 - Ingeniería (Industrial y Telecomunicaciones).
- Títulos de la promoción (DON y DH):
 - Aranceles notariales.
 - AJD.
 - Aranceles registro propiedad.
- Gastos de entrega:
 - Certificado final de obra.
 - Acta de recepción de la obra.
 - Licencia primera ocupación.
 - Cédula de habitabilidad.
 - Licencia de funcionamiento.
 - Libro del edificio.
 - Certificado energético.
 - Acta notarial de obra nueva terminada:
 - Para OCT.
 - Para póliza de seguro decenal.
 - Boletines instaladores.
- Gastos de mantenimiento (hasta venta): Preventivo y correctivo.
- Gastos de comercialización:



- Promoción y publicidad.
 - Comisiones por ventas.
 - Gastos de post-venta.
- Impuestos asociados con la venta:
 - IAE.
 - IVBNU

3.7.3 Costes indirectos:

- Gastos financieros:
 - Tramitación préstamo hipotecario:
 - Certificado registro de la propiedad.
 - Tasación.
 - Constitución préstamo hipotecario:
 - Aranceles notariales.
 - AJD.
 - Aranceles registro propiedad.
 - Gastos por disposiciones del préstamo hipotecario:
 - Comisión apertura.
 - Póliza seguro de incendios.
 - Tasaciones sobre obra ejecutada.
 - Intereses en periodo de carencia.
 - Comisión de disponibilidad.
 - Comisión por amortización anticipada.
 - Gastos de avales.
 - Descuento de efectos: Gastos y comisiones, intereses descuento.
 - Gastos por no subrogación.
 - Otros gastos financieros.
 - Gastos generales.
 - Beneficio industrial del promotor.

MÓDULO 4: ANÁLISIS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y REGLAS PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

- Clasificación y calificación del suelo.
- Planeamiento de desarrollo. Tramitación y plazos.
- Conceptos de edificabilidad y aprovechamiento.
- La equidistribución: Concepto de reparcelación.
- Cálculo de aprovechamientos:
 - Aprovechamiento urbanístico total del ámbito.
 - Aprovechamiento medio.
 - Áreas de reparto: Exceso y defecto de aprovechamiento.
 - Aprovechamiento tipo del área de reparto.



- Aprovechamiento ponderado u homogeneizado.
- Aprovechamiento objetivo o real.
- Aprovechamiento subjetivo.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación.
- Ejemplos prácticos.

La oferta deberá cumplir los requisitos exigidos para que pueda ser solicitada la pertinente homologación por el Instituto Andaluz de Administración Pública (IAAP), de conformidad con lo dispuesto en el Art. 4 y concordantes de la Orden de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior de 13/01/2021 (BOJA del 19/01/21).

A tales efectos, junto a la oferta, deberá incorporarse los **currículums académico y profesional de los docentes propuestos (mínimo DOS, los cuales pueden, en su caso, ser total o parcialmente coincidentes en las tres ediciones)**, debidamente firmados, conforme a lo exigido en la citada Orden y al objeto de acreditar su idoneidad para la impartición de la acción formativa, así como su adecuación con el nivel de la actividad y el perfil de los destinatarios. A estos efectos, el profesorado deberá poseer experiencia profesional en la materia y solvencia académica acreditada para impartir la actividad formativa, concretamente los profesores/tutores deberán reunir las siguientes características mínimas:

-TITULACIÓN:

a) DOCENTE 1: Licenciatura/Grado en Arquitectura, Ingeniería de Edificación o Arquitectura Técnica.

b) DOCENTE 2: Licenciatura/Grado en Arquitectura, Ingeniería de Edificación o de Caminos, Canales y Puertos, Arquitectura Técnica o Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

-Experiencia profesional: Experiencia docente mínima de DOS años y así como DOS años en el ejercicio profesional relativa a éste, como funcionario ó técnico superior de las administraciones públicas ó profesional libre o empleado de empresas del sector, realizando informes de tasación y valoración en materias y objetos similares a los descritos en el temario.

Asimismo para el conjunto de la acción formativa (las tres ediciones) la empresa ofertante designará:

- 1) Un encargado de controlar la parte técnica de la plataforma y de hacer el seguimiento al alumnado y,
- 2) Un responsable de la coordinación técnica del curso, como interlocutor único y válido con los responsables técnicos de AVRA, que podría en su caso coincidir con uno de los profesores.

Plazo de presentación de ofertas: En el caso que desee presentar ofertas, las mismas deberán efectuarse **hasta las 12.00 horas del próximo día 23 de junio de 2026** a través de la plataforma SIREC : <https://www.juntadeandalucia.es/licitacion-electronica/>

Requerimientos del Sistema de Garantías de Calidad de AVRA: La propuestas recibidas deben adaptarse a a la necesidades de formación y organización de AVRA. Los requerimientos mínimos de aceptación de propuestas recogidos en el Sistema de Garantía de Calidad de AVRA son:

- a) El proveedor. En nuestro sistema de Garantías de Calidad, recogemos los estándares de calidad asociados a la ejecución de las acciones formativas:



- Ser una Entidad de reconocido prestigio en el ámbito de la formación – entre los clientes de los últimos 3 años deben aparecer empresas públicas y privadas de tamaño similar a AVRA.
- Entidad de referencia en los contenidos específicos de la acción formativa.
- Poseer más de 5 años de experiencia en el ámbito de la gestión de la formación y aportar docentes con la necesaria experiencia profesional académica y no académica en cada una de las materias a ofertar.
- Organización con volumen de negocio y capacidad organizativa contrastada que le permita responder a nuestras necesidades formativas.

b) La propuesta: Adecuación y mejora de contenidos propuestos, propuesta metodológica, recursos y material aportado a la acción formativa.

c) Propuesta económica: Adecuada a valor de mercado.

Criterio único de selección de ofertas:

A partir del cumplimiento de los requerimientos antes citados referidos al curriculum de los docentes, requerimientos de homologación de la acción formativa ante el IAAP y los relativos al Sistema de Garantía de Calidad de AVRA, el criterio único de selección de ofertas será **EL PRECIO**.

Le saluda atentamente,