

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROCEDIMIENTO: EPGASA ORDINARIO

OBRA / SERVICIO: Contratación de proveedor habitual para el servicio de elaboración de informes de tasación y otros tipos de asistencia técnica.

N.º DE EXPEDIENTE: 2026060001

CPV: 71315200 Servicios de consultoría en materia de edificios.

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto del contrato corresponde a la prestación del servicio de emisión de informes de tasación en los que se exprese el **valor de mercado actual o valor razonable de éstos y/o el coste de reposición depreciado**.

En el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas 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 asistencia técnica sobre materias relacionadas con su área de actividad y conocimiento.

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

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 Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. (en adelante EPGASA), podrán solicitarse tasaciones que deban someterse obligatoriamente a dicha normativa.

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 requiera la sociedad. A efectos orientativos, lo habitual en función de la experiencia de ejercicios anteriores, es que anualmente se realicen las tasaciones de cuatro inmuebles.



B. NECESIDAD, IDONEIDAD Y EFICIENCIA EN LA CONTRATACIÓN

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, bien a otras administraciones públicas o al 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).

Adicionalmente, desde el 1 de enero de 2026, determinados inmuebles de la sociedad arrendados a la Administración y a las Agencias de la Comunidad Autónoma de la Junta de Andalucía, tienen fijado legalmente el precio del arrendamiento en unas tarifas que retribuyen los costes directos e indirectos, así como un margen adicional destinado a satisfacer contingencias en los inmuebles objeto de arrendamiento.

De esta forma, con el establecimiento de estas tarifas no se busca el beneficio, sino que los distintos inmuebles den un servicio público a la administración pública andaluza y a sus agencias. Para la valoración del posible deterioro de estos inmuebles habrá que tenerse en cuenta el concepto que recoge el «coste de reposición depreciado» como uno de los posibles métodos para determinar el valor en uso en el cálculo del deterioro de este tipo de activos. Para estos activos, la sociedad podrá solicitar tanto la valoración a valor de mercado como del coste de reposición, en su caso.

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 de 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.

Dada la necesidad de que estas valoraciones de inmuebles sean independientes, es necesaria la contratación de este servicio a un tercero ajeno a los intereses de la sociedad.

C. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS LOTES

Atendiendo al mercado del servicio de tasación, con carácter general las empresas realizan su actividad de forma deslocalizada abarcando, independientemente de su localización física, el ámbito de actuación a nivel andaluz, que es en el que opera Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. Por tanto, dado que no se restringe la competencia, por razones de eficacia y eficiencia en la gestión de un único contrato y en la obtención de economías de escala en la concentración de un solo contrato, no se considera necesaria la división en lotes de este expediente.



D. TIPO DE CONTRATO

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

E. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS

La presentación de las ofertas para la ejecución del contrato debe adecuarse al Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) de la licitación.

F. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

A continuación, se describe el presupuesto base de licitación determinado aplicando, para los tramos de superficie construida en el caso de inmuebles y en función de la superficie de las parcelas, un precio máximo de licitación. Para determinar el número de informes de tasación se ha considerado la totalidad de los inmuebles propiedad de EPGASA. Dado el carácter de proveedor habitual, este presupuesto base tiene un valor orientativo.

Precio expresado en euros	Precio Máximo de licitación (IVA excluido)	Número de inmuebles	Presupuesto Base de licitación (IVA excluido)
Inmuebles superficie construida			
Hasta 1.000 m ²	908	3	2.724
Entre 1.000 m ² y 3,000 m ²	1.110	5	5.550
Entre 3.000 m ² y 6,000 m ²	1.412	4	5.648
Entre 6.000 m ² y 10,000 m ²	1.816	8	14.528
Entre 10.000 m ² y 15.000 m ²	2.522	2	5.044
Entre 15.000 m ² y 20.000 m ²	2.926	1	2.926
Superior a 20.000 m ²	4.036	4	16.144
Parcelas			
Superficie inferior a 10.000 m ²	908	4	3.632
Superficie superior a 10.000 m ²	1.211	2	2.422
Elemento Singular			
Helipuerto	1.500	1	1.500
Total			60.118

El precio máximo de licitación para cada tramo de superficie considerada se aplicará a los servicios de tasación, tanto para los inmuebles propiedad de EPGASA como para inmuebles propiedad de terceros sobre los que esta pueda tener algún interés.

Cada uno de los precios anteriores es un precio máximo de licitación y se ha determinado en función del conocimiento del mercado, atendiendo a la experiencia de tasaciones realizadas previamente a inmuebles de la sociedad.



El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

	Euros
Costes de personal	42.107
Otros costes de producción	8.407
Gastos Generales y beneficio Industrial	9.604
Total	60.118

Los costes de personal se han determinado de acuerdo al XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad.

El valor estimado del contrato asciende a 144.283 euros, que incluye la estimación para el primer año de contrato, una prórroga de 12 meses y posibles modificaciones o trabajos de asistencia técnica distintos del servicio de tasación, estimados en un 20%.

Precio hora máximo para la realización de informes de asesoramiento técnico en la materia objeto del contrato:

Se establece como precio máximo de licitación relativo al precio hora para informes de asesoramiento 26,10 euros, IVA excluido.

Precio para actualización de tasaciones:

Se establece como precio máximo de licitación para las solicitudes de actualizaciones previamente realizadas por la parte contratista durante la ejecución del contrato en el 50% sobre el precio máximo de licitación. El descuento de actualización será el mismo para cualquier categoría de inmueble o parcela.

G. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de 12 meses prorrogable por otro periodo de 12 meses con un preaviso de 2 meses.

H. SOLVENCIA TÉCNICA REQUERIDA A LA PERSONA LICITADORA

La solvencia técnica se acreditará con certificados o referencias de buena ejecución de servicios de emisión de informes de tasación de inmuebles.

Se considerará que la empresa tiene solvencia si se ha ejecutado en los últimos tres años, al menos, **servicios de tasación de inmuebles, edificios o parcelas**, por un importe igual o superior al 50 % de 60.118 euros (IVA excluido) en algunos de los años.

Para acreditar esta solvencia deberá presentar la relación de los trabajos similares acompañada por certificados, que deberán venir firmados y sellados por la entidad contratante, y deberán indicar:

- Fecha del contrato.
- Objeto del contrato.
- Importe del contrato.
- Fecha de ejecución.



En el supuesto que la persona licitadora no esté en condiciones de presentar los certificados firmados por las entidades contratantes, podrá presentar una declaración responsable acompañada de los documentos que acrediten la realización de la prestación (contratos y facturas).

I. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas deberán presentarse a través de la aplicación SIREC; para ello, la persona licitadora deberá darse de alta en el sistema de acuerdo a los requisitos establecidos en el Manual disponible en el siguiente enlace:

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

J. CRITERIO DE ADJUDICACIÓN

Oferta a valorar mediante juicios de valor:

Memoria de organización del servicio: se describirá la organización del servicio a prestar a la sociedad, detallando los medios humanos y técnicos para la ejecución del trabajo, valorándose especialmente los medios disponibles para desarrollar varias tasaciones en el mismo periodo de tiempo. Asimismo, se describirán los procedimientos y protocolos establecidos para la ejecución de la prestación del servicio.

Se valorará la Memoria de organización del servicio en su conjunto, la cual deberá estar suficientemente detallada y justificada en la documentación presentada, conforme a las siguientes puntuaciones:

- Memoria de organización del servicio muy bien desarrollada: 15 puntos.
- Memoria de organización del servicio bien desarrollada: 11,25 puntos.
- Memoria de organización del servicio suficientemente desarrollada: 7,5 puntos.
- Memoria de organización del servicio escasamente desarrollada: 0 puntos.

La puntuación mínima requerida en este apartado será de 7,5 puntos. La oferta que no alcance dicha puntuación será excluida del proceso de licitación.

Oferta a valorar mediante aplicación de fórmulas:

1) Proposición económica

Para proceder a la puntuación de la oferta económica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, 75 puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

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: 75

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 una única persona licitadora, su oferta económica se considerará con valores anormales o desproporcionados si es inferior al 75% del presupuesto base de licitación.

2) Porcentaje de reducción del precio de los informes en caso de actualización de una tasación realizada por la parte contratista durante la ejecución del contrato.

Para proceder a la puntuación del descuento ofertado para actualización de tasaciones, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\% \text{ ofertado actualización} = (1 - \% \text{ Descuento medio ofertado de la proposición económica, apartado 1}) * (1 - \% \text{ Descuento actualización tasación})$$

Donde,

Descuento medio ofertado: Descuento medio de la proposición económica ofertado del apartado 1 anterior sobre el precio máximo de licitación.

Descuento actualización tasación: Reducción ofertada por el licitador a aplicar sobre el precio ofertado por este.

El porcentaje se tomará en tanto por uno.

Para la valoración de este precio se aplicará la siguiente fórmula:

$$P = 3 * \% \text{ ofertado actualización inferior} / \% \text{ ofertado actualización de la oferta que se valora}$$

Donde,

P: Puntuación de la oferta que se valora

Precio actualización inferior: Es el precio inferior del precio actualización informes tasaciones posteriores anteriormente calculado.

OF: es el precio actualización informes tasaciones posteriores de la oferta que se valora.

El precio de la actualización de una tasación no podrá ser superior al 50% del precio máximo de licitación.

3) Precio hora para la emisión de informes de asistencia técnica en la materia objeto de este servicio.

Para proceder a la puntuación del precio hora para la emisión e informes de asistencia técnica se asignará a la oferta de menor precio de las ofertas presentadas y admitidas, 2 puntos, valorándose el resto de las ofertas de forma inversamente proporcional, de acuerdo a la siguiente fórmula:



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

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: 2

El precio máximo de licitación por hora para la emisión de informes de asistencia técnica es 26,10 euros (IVA excluido).

4) La reducción del plazo de entrega de un informe de tasación respecto al plazo máximo requerido en el pliego de licitación:

Compromiso de reducir el plazo de entrega de 20 días naturales previsto en el apartado del pliego de prescripciones técnicas:

- 0 puntos por no reducirlo.
- 2 puntos por reducirlo en 5 días.
- 5 puntos por reducirlo en 10 días.

K. GARANTÍAS:

Definitiva. Porcentaje del precio de la proposición económica de adjudicación: 5%

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Nieves Olivar Cayuela
Directora financiera