

**INFORME DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR, PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS EN MATERIA DE VALORACIONES DE BIENES Y DERECHOS QUE SEAN OBJETO DE EXPROPIACIONES FORZOSAS( GRANADA)**

Se analizan las ofertas presentadas de los siguientes licitadores:

TASASUR, SOCIEDAD DE TASACIONES, SA. C.I.F. A14718183. El día 24 de abril de 2.023 a las 12:04:12, registro entrada 202399905136354, con dirección calle Gonzalo Bilbao, n.º 23-25, 3ª planta, oficina 5 – 41003 de Sevilla., representada por D. Pascual Núñez Delgado.

La persona física, D. EMILIO GONZÁLEZ MORALES, DNI 74648832D . El día 26 de abril de 2023 a las 17:54:35, registro de entrada 2023999052755373, con dirección en calle Cañada Real, 71, OTURA, Granada.

Este informe se emite considerando la memoria detallada presentada por las distintas empresas licitadoras de conformidad a la Propuesta Técnica y metodológica establecida en el Anexo IV de documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor y atendiendo a los criterios de adjudicación y baremación establecidos en el Anexo VII del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de conformidad con el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato para el servicio de para la emisión de informes técnicos en materia de valoraciones de bienes y derechos que sean objeto de expropiaciones forzosas (Granada) (CONTR 2022/ 794334).

En relación a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor de la Memoria detallada del Anexo VII del PCAP, con una puntuación máxima de 45 puntos en sus correspondientes apartados y/o subapartados, se reseña de forma breve la documentación presentada por las empresas licitadoras así como la puntuación otorgada.

**PCAP: ANEXO VII CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.**

**<< 1. Memora detallada.** Donde conste el currículum profesional detallado del técnico/a encargado/a de realizar los informes técnicos de valoración, con expresión de titulaciones, experiencia profesional detallada en los campos del planeamiento, gestión y ejecución urbanística y en el campo de valoraciones urbanas de inmuebles (suelos y edificaciones) en materia de expropiación forzosa, y detalle la forma y contenido de realizar los informes de valoración con las mejoras que proponga el licitador superando el contenido mínimo reflejado en el apartado 4 del pliego de prescripciones técnicas.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO CASTILLO MARTIN	17/05/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	BndJALA233YGN5KPMAX6G4Q7Q8KND9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	SERAFIN MAILLO HERNANDEZ	17/05/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmTGFWKf6FQLAU7S4X6JQUKZCQT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico



Para ello se valorarán los siguientes criterios:

**A) Mejoras en el documento descriptivo de los trabajos.- hasta 20 puntos.**

Se valorará especialmente recoger más datos e información para realizar las valoraciones, visitas in situ al lugar objeto de valoración, realizar otras valoraciones de contraste con el método legal (catastral, precios de referencia, estadísticos, etc):

- Si además de la ampliación de la información mínima recogida en el PPT, se compromete a realizar visitas in situ al lugar objeto de valoración y realizar otras valoraciones de contraste con el método legal: **20 puntos.**

- Si ofrece ampliar la información mínima pero no visitas in situ o realizar otras valoraciones de contraste: **15 puntos.**

- Si ofrece una breve ampliación de la información mínima recogida en el PPT: **10 puntos.>>**

**TASASUR** presenta Anexo IV de documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante juicio de valor. Comprende curriculum técnico del responsable del trabajo que propone a D. Alfonso J. Carnerero Parra, Arquitecto. Y propone “FORMA Y CONTENIDO DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN. MEJORAS.” En dicho documento se aprecian tres mejoras evidentes sobre el mínimo contenido en el Pliego. Una es el mínimo de testigos comparables para valorar el bien que sea objeto de explotación, comprometiéndose en que sean de 10 testigos en vez de los 6 establecidos como mínimo.

Otra mejora sustancial es la asistencia a las deliberaciones técnicas en que sea reclamada TASASUR SA para justificar frente a terceros el trabajo realizado, lo que ocurrirá tanto ante el órgano contratante, que está recogido como contenido mínimo, como en sede administrativa o judicial, lo que implica una mejora no sólo en instancia del procedimiento de valoración de la Comisión, sino también en instancia jurisdiccional para los casos de interposición de recursos en vía contenciosa- administrativa.

La tercera se encuentra en el apartado 1 de mejoras en relación al “mejor conocimiento del activo a valorar” en el que en el punto b) se compromete “*al reconocimiento in situ de la realidad del Activo*”, aunque su redacción no es clara pues está referida a la investigación “*de datos patrimoniales y de activos considerados comparables, sean éstos, suelos, vuelos derechos y/o deberes, explotaciones y/o negocios empresariales*”. Expresando previamente que esa investigación de datos “*se obtendrá siempre que sea posible con dos condiciones:*” Y la segunda o condición b) dice:

*“Doblada, o sea procedente de dos fuentes contrastables, que siempre pasarán por incluir el contacto con el técnico responsable de la Administración Actuante, y el reconocimiento in situ de la realidad del Activo.”*

Por ello, se considera que por parte de TASASUR procedería a realizar in situ la visita y comprobación del inmueble a valorar, con el fin de determinar con precisión el estado básico en que se encuentra el terreno a efectos de la valoración, conforme dispone el artículo 21 del TRLSRU, y el estado constructivo en su caso de la/s construcciones existentes, tal como parece deducirse en la mejora mencionada, por lo cual sería acreedora en este apartado de la obtención de 20 puntos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO CASTILLO MARTIN	17/05/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	BndJALA233YGN5KPMAX6G4Q7Q8KND9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	SERAFIN MAILLO HERNANDEZ	17/05/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmTGFWKf6FQLAU7S4X6JQUKZCQT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico



Aparte, dado que la Comisión Provincial de Valoraciones de expropiaciones debe actuar con absoluta independencia, objetividad y neutralidad de las partes, el que el licitador se base en el apoyo del técnico de la administración actuante (que es la que expropia), no es acorde con la actuación de la Comisión, puesto que, con independencia de la opinión de la administración expropiante, que sólo debe servir para conocer la posición de dicha administración, la Comisión debe valorar de acuerdo a su propio criterio técnico, y por tanto, la visita “in situ” al inmueble a valorar debe realizarla la empresa licitadora con sus propios medios. Entre otras razones, porque la determinación del estado básico del suelo a efectos valorativos es crucial, puesto que determinará el que se valore como suelo en estado rústico o en estado urbanizado, con las consecuencias lógicas en la metodología y en el valor final del justiprecio. Y desde luego, se debe cumplir con los plazos para la emisión de los informes técnicos que no parece garantizarse.

No obstante, se considera importante resaltar como observación a la propuesta del licitador, que tal como expone la metodología de realización de los informes de valoración para la determinación del valor del activo, la obtención del mismo lo supedita al cumplimiento de dos condiciones, pudiendo resultar la misma un impedimento o un condicionante a la hora de realizar los trabajos de valoración, no cumpliendo con la necesidad de realizar en tiempo y forma los informes de valoración y la visita in situ y comprobación del inmueble a valorar para determinar con precisión el estado básico en que se encuentra el terreno a efectos de la valoración, conforme dispone el artículo 21 del TRLSRU, y el estado constructivo en su caso de la/s construcciones existentes.

El resto de mejoras son realmente metodologías de trabajo y de obtención de información que se incluyen en los requisitos mínimos del Pliego de prescripciones técnicas del contrato.

**D. EMILIO CARLOS GONZÁLEZ MORALES**, solo presenta un breve curriculum técnico, pero no presenta memoria detallada del modo de tramitar las valoraciones y por tanto, sin proponer mejora alguna sobre el documento descriptivo de los trabajos.

#### PUNTUACIONES APARTADO A: MEJORAS EN EL DOCUMENTO DESCRIPTIVO DE LOS TRABAJOS:

<b>EMILIO CARLOS GONZÁLEZ MORALES:</b>	<b>0,00 PUNTOS.</b>
<b>TASASUR, SOCIEDAD DE TASACIONES S.A:</b>	<b>20,00 PUNTOS.</b>

FIRMADO POR	FRANCISCO CASTILLO MARTIN	17/05/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	BndJALA233YGN5KPMAX6G4Q7Q8KND9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	SERAFIN MAILLO HERNANDEZ	17/05/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmTGFWKf6FQLAU7S4X6JQUKZCQT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



**Apartado B) del Anexo VII DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN:**

**B) Experiencia específica en materia expropiatoria desde el año 2010 en adelante: Hasta 25 puntos.**

1. Informes o peritajes en valoraciones expropiatorias (hojas de aprecio) por encargos profesionales de particulares (expropiados o beneficiarios): hasta 5 puntos.

- De 5 a 6 informes: 2 puntos.
- De 7 a 10 informes: 4 puntos.
- Más de 10 informes: 5 puntos.

2. Informes o peritajes en valoraciones expropiatorias por encargo o a cuenta de las Administraciones expropiantes o beneficiarias: hasta 10 puntos.

3. Informes o peritajes en valoraciones expropiatorias en calidad de peritos judiciales en procedimientos jurisdiccionales: hasta 10 puntos.

La cuantificación se realizará por el criterio de los importes del justiprecio valorado incluido el premio de afección y si se trata de valoración en estado urbanizado no edificado o urbanizado edificado; y si se valoran otros conceptos indemnizatorios (deméritos e indemnizaciones).

Se deberán indicar como mínimo datos para su cuantificación: el nombre y datos del proyecto expropiatorio/ titular del encargo/ la fecha de emisión/ cuantía del informe/ naturaleza de la expropiación y modalidad de valoración (art. 37 TRLSRU)

**D. EMILIO CARLOS GONZÁLEZ MORALES**, en su curriculum técnico-profesional expone la elaboración de informes de valoración con finalidad expropiatoria para el Ayuntamiento de Maracena y el Consorcio Vega Sierra Elvira., pero no aporta dato alguno para su posible cuantificación como exige el Pliego, es decir: nombre y datos del proyecto expropiatorio, titular del encargo, la fecha de emisión cuantía del informe, naturaleza de la expropiación y modalidad de valoración del artículo 37 TRLSRU.

Es decir, no sabemos si la experiencia expropiatoria es desde el año 2010 en adelante, si son valoraciones rústicas o urbanas y el número de informes emitidos.

**TASASUR SA**, ocurre algo parecido. Indica que TASASUR S.A. homologada por expediente n.º 44/94 por el Banco de España ha realizado "valoraciones de todo tipo de Activos en base a TRLS, RLSV y LEF. Pero no aporta dato concreto alguno para su valoración de acuerdo con el Anexo VII del PCAP.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO CASTILLO MARTIN	17/05/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	BndJALA233YGN5KPMAX6G4Q7Q8KND9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	SERAFIN MAILLO HERNANDEZ	17/05/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmTGFWKf6FQLAU7S4X6JQUKZCQT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico



**PUNTUACIONES APARTADO B: EXPERIENCIA ESPECÍFICA EN MATERIA EXPROPIATORIA DESDE EL AÑO 2020 EN ADELANTE:**

**EMILIO CARLOS GONZÁLEZ MORALES: 0,00 PUNTOS.**

**TASASUR, SOCIEDAD DE TASACIONES S.A: 0,00 PUNTOS.**

Siendo la oferta técnica más ventajosa la presentada por la empresa TASASUR, SOCIEDAD DE TASACIONES S.A.

En Granada, a la fecha de la firma digital.

Fdo: Francisco Castillo Martín.  
Asesor de la Comisión Provincial de Valoraciones

Fdo: Serafín Maíllo Hernández.  
Asesor Técnico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO CASTILLO MARTIN	17/05/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	BndJALA233YGN5KPMAX6G4Q7Q8KND9	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	SERAFIN MAILLO HERNANDEZ	17/05/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmTGFWKf6FQLAU7S4X6JQUKZCQT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico