

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE HACIENDA

11512 *Resolución de 25 de julio de 2018, de la Subsecretaría, por la que se aprueban las tarifas por los servicios de gestión para la enajenación de inmuebles, aplicadas por la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio.*

La Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio M.P., S.A. (SEGIPSA) es una sociedad mercantil estatal de la Dirección General del Patrimonio del Estado, declarada por Ley medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado y de los poderes adjudicadores dependientes de ella, quienes podrán encargar directamente todo tipo de trabajos sobre bienes o derechos integrantes de patrimonios públicos o susceptibles de serlo, siendo realizados por SEGIPSA con sujeción al derecho privado.

El régimen jurídico de SEGIPSA queda establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de la Administraciones Públicas. El número 4 de dicha Disposición establece que «el importe a pagar por los trabajos, servicios, estudios, proyectos y demás actuaciones realizadas por medio de SEGIPSA se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas que hayan sido aprobadas por resolución de la Subsecretaría de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado».

Asimismo, el número 11 de la Disposición indica que «las resoluciones por las que se aprueben las tarifas, a las que se refiere el apartado 4 anterior, serán objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado cuando las tarifas aprobadas resulten aplicables a encargos que puedan ser atribuidos por distintos órganos, organismos o entidades del sector público estatal, o cuando por su relevancia así lo estime necesario la autoridad que aprueba las tarifas».

SEGIPSA cuenta con una dilatada experiencia en la enajenación, mediante subasta pública, presencial o a través de presentación de ofertas en sobre cerrado, o venta directa, de inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado. La inexistencia de tarifas aprobadas y publicadas en el Boletín Oficial del Estado incrementa los plazos de tramitación de los encargos de enajenación de inmuebles que los organismos de la Administración les quiere realizar. En base a la experiencia acumulada, se han podido establecer unos parámetros estándar de los costes habituales asociados a estos trabajos de enajenación, por lo que resulta procedente acordar una tarifa general que contemple cada uno de los posibles escenarios con el fin de obtener una mayor eficiencia en la prestación de este servicio.

Por ello y a propuesta de la Dirección General de Patrimonio del Estado resuelvo:

Condiciones generales de la tarifa de enajenación de inmuebles.

De acuerdo con el artículo 7.8.º de la Ley de IVA estos trabajos no están sujetos al citado impuesto, por lo que el coste soportado de esta tributo se ha considerado mayor coste de ejecución de los trabajos.

La tarifa de enajenación de inmuebles se ha dividido en dos partes, una tarifa general y una tarifa por lote, siendo el importe a facturar la suma de ambas.

La tarifa general se aplicará de forma global al encomendante por cada proceso de enajenación en el que se incluyan los inmuebles.

La tarifa por lote se aplicará a cada uno de los lotes que se pretendan enajenar, incluidos en el Pliego de Bases.

El importe total será el sumatorio de la tarifa aplicada a todos los lotes del proceso de enajenación.

Cada uno de los componentes de la tarifa se dividirán, a su vez, en diferentes epígrafes, de los cuales unos serán obligatorios y otros opcionales.

Los epígrafes representados en mayúsculas se aplicarán siempre y en todo caso. Los epígrafes representados en minúsculas se aplicarán en función de la naturaleza del encargo.

Primero. Tarifa General.

La Tarifa General responde a la preparación y desarrollo del proceso de enajenación: análisis preliminar de la documentación de los inmuebles, definición de los lotes objeto de enajenación, elaboración del Pliego de Bases, preparación del acto de enajenación y celebración del mismo, en su caso.

[A] Preparación y desarrollo del proceso de enajenación.

- Subasta presencial 18.000 €.
- Subasta sobre cerrado 11.000 €.
- Venta directa 6.000 €.

[b] Publicidad en medios de comunicación.

- Nivel alto 20.000 €.
- Nivel bajo 7.500 €.

[c] Local subasta y medios audiovisuales.

- 10.000 €

[D] Coeficiente por número de participantes.

- $1/n$ (siendo n el número de participantes en el proceso de enajenación).

Fórmula de aplicación tarifa general: $([A]+[b]+[c]) \times [D]$.

Condiciones de aplicación de la tarifa general.

1. El epígrafe [A] corresponde a la preparación y desarrollo del proceso de enajenación de los inmuebles. El valor del epígrafe dependerá del sistema de enajenación que elija el encomendante: subasta presencial, subasta a través de presentación de sobre cerrado o venta directa.

2. Estas tarifas serán aplicables únicamente a subastas celebradas en la ciudad de Madrid. En el caso de subastas a celebrar en otra ciudad, se deberán aprobar tarifas específicas para la realización del servicio.

3. Los epígrafes [b] y [c] son opcionales y se incluirán en la tarifa en función de las necesidades del encomendante.

4. En el caso del epígrafe [b] el importe máximo de contratación en medios será del 85 % de la opción elegida. El porcentaje restante corresponde al coste de gestión. El encomendante podrá elegir entre encargar un nivel alto de contratación de publicidad en medios de comunicación o encargar un nivel bajo, adaptando el coste a la opción seleccionada. En el caso de que participen dos o más Organismos siempre será de aplicación el nivel alto de publicidad en medios de comunicación.

Segundo. Tarifa por lote.

La tarifa por lote responde a los trabajos de análisis detallado de los inmuebles a enajenar, comercialización del lote y actuaciones posteriores a la venta.

[E] Comercialización lote y actuaciones posteriores a la venta.

Valor de tasación	Porcentaje sobre el valor de tasación
Hasta 500.000 €	4,00 %
De 500.001 € a 1.500.000 €	3,20 %
De 1.500.001 € a 3.000.000 €	2,50 %
De 3.000.001 € a 6.000.000 €	2,00 %
De 6.000.001 € a 12.000.000 €	1,50 %
De 12.000.001 € a 24.000.000 €	1,00 %
Más de 24.000.000	0,50 %

[f] Incremento localización.

- Península (salvo Comunidad de Madrid) 2.500 €.
- Islas Canarias, Islas Baleares, Ceuta y Melilla 4.000 €.

[G] Descuento por volumen.

Numero de lotes	Coficiente
1 lote	1,00
De 2 a 5 lotes	0,90
De 6 a 10 lotes	0,80
De 11 a 15 lotes	0,65
De 16 a 20 lotes	0,50
Más de 20 lotes	0,40

[h] Coeficiente identificación destinatario en venta directa.

– 0,60.

[i] Elaboración cuaderno de venta.

– 4.000 €.

[j] Due diligence.

- Técnica 5.000 €.
- Jurídica 7.500 €.
- Urbanística 7.500 €.

[k] Coeficiente por lotes en misma parcela.

– 0,70.

Fórmula de aplicación tarifa por lote: $(([E] \times [G] \times [h]) + [f] + [i] + [j]) \times [k]$.

Condiciones de aplicación de la tarifa por lote.

1. El epígrafe [E] corresponde a los trabajos indicados anteriormente, cuyo coste varía en función del valor del lote. El resultado de la aplicación del coeficiente a un tramo no será inferior al máximo del tramo inmediatamente anterior a él. En el caso de que no se produzca la enajenación del lote se aplicará un descuento del 40 %, dado que no se llevarán a cabo las actuaciones posteriores a la venta del inmueble. Asimismo, el resultado de la aplicación del coeficiente a un tramo no será inferior a 3.000 €. En el

supuesto que no se enajene el inmueble también se aplicará el descuento del 40 % al importe mínimo de tarifa por lote.

2. El epígrafe [f] sólo se aplicará si el lote se ubica fuera de la Comunidad de Madrid.

3. El epígrafe [G] supone un descuento en función del número de lotes a enajenar. Este epígrafe se aplicará únicamente a los lotes cuyo valor de tasación sea igual o inferior a 1.500.000 €. Este descuento se aplicará al importe del epígrafe [E] y [h]. El importe obtenido no podrá ser inferior a 3.000 €.

4. El epígrafe [h] se aplicará únicamente en el caso de venta directa cuando el encomendante identifique el destinatario de la oferta de venta. El coeficiente se aplicará a los epígrafes [E] y [G].

5. El epígrafe [i] es opcional, a demanda del encomendante.

6. El epígrafe [j] es opcional, a demanda del encomendante. Su importe variará en función de los requerimientos del encomendante, sumando el importe de cada uno de los conceptos encargados y que componen el epígrafe.

7. El epígrafe [k] se aplicará a aquellos lotes que se ubiquen en la misma parcela.

Tercero. La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 25 de julio de 2018.–La Subsecretaria de Hacienda, Pilar Paneque Sosa.