

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACION
DEL SERVICIO DE ELABORACION DE INFORMES DE TASACION DE BIENES
INMUEBLES PARA OBRAS DE MADRID S.A, GESTIÓN DE OBRAS E
INFRAESTRUCTURAS, S.A.**

INDICE

- 1.-OBJETO
- 2.-DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS
- 3.-REQUISITOS DE LAS EMPRESAS LICITADORAS:
- 4.-MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO.
- 5.-PLAZO Y FORMA DE ENTREGA DE LOS TRABAJOS
- 6.-PERSONA RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS/INTERLOCUTOR
- 7.-DIRECCION DE LOS TRABAJOS

ANEXOS: RELACION DE BIENES OBJETO DE TASACION

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA OBRAS DE MADRID S.A, GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

1. OBJETO

El objeto del presente contrato es la obtención de informes de tasación de diversos bienes inmuebles para Obras de Madrid S.A, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.

Los inmuebles se dividen en las siguientes tipologías:

- 1) Tipología 1ª Parcelas: Servicio de valoración de las parcelas disponibles, con Planeamiento Pormenorizado aprobado propiedad de Obras de Madrid S.A. se determinará adicionalmente el valor en alquiler.
- 2) Tipología 2ª Suelos no Urbanizables: Servicio de valoración de ámbitos de Suelo No Urbanizable localizados en distintos municipios de la Comunidad de Madrid. Se determinará adicionalmente el valor del arrendamiento agrario conforme a los diferentes usos de suelo determinados en el SIGPAC.
- 3) Tipología 3ª Inmuebles: Servicio de valoración de inmuebles urbanos en el estado actual. Adicionalmente, en el caso del inmueble (22), situado en la Avenida de la Cantueña, 2 de Fuenlabrada, se requiere conocer la actualización del precio del arrendamiento en los inmuebles referenciados, debido a la necesidad de actualización de los contratos de arrendamiento a valores actuales de mercado y la nueva contratación de los espacios e inmuebles que se encuentran desocupados, y en el caso del Inmueble (24), situado en la Calle Goya, 52 de Madrid, se requiere conocer la valoración del inmueble tanto para el caso de venta como arrendamiento, toda vez se haya ejecutado la reforma y ampliación de la construcción existente conforme se recoge en el Anexo I de este pliego.

Como **Anexo I** se reflejan los inmuebles con sus principales características y superficie, uso, referencia catastral y registral en su caso.

Dichos inmuebles darán lugar a los siguientes informes de tasación:

Tipología 1ª: 19 informes de tasación sobre 19 parcelas o proindiviso de parcelas en suelo de diferentes usos.

Tipología 2ª: 2 Informes sobre suelos No Urbanizables.

Tipología 3ª: 3 Informes de Inmuebles Urbanos.

Total: **25 informes de tasación.**

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos se concretarán en la valoración y entrega de un informe motivado cuya conclusión será el valor solicitado. Todos los informes incluirán siempre un Certificado de Tasación especificando lo siguiente:

- Fecha de la emisión del certificado
- Fecha de la visita realizada al bien.
- Descripción del bien
- Situación de ocupación
- Datos registrales. A estos efectos será por cuenta del adjudicatario la obtención de la Nota Simple Registral actualizada.
- Datos catastrales
- Valor de Tasación. Aplicando básicamente los métodos, procedimientos, criterios e instrucciones técnicas que rigen en la Orden del Ministerio de Economía EC0/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHN3011/2007, de 4 de octubre, y EHN564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre. En cualquier caso, los métodos de cálculo se adecuarán según el bien a tasar y la finalidad de la valoración que se haga en cada encargo.
- En todas las tasaciones, la tasación reflejará además del valor del inmueble se determinará su valoración en régimen de arrendamiento tanto para los suelos urbanos como para los no urbanos al objeto en estos últimos de determinar su valoración por si se considera su puesta en valor temporal a los efectos de obtener rentas agrarias.
- Firma de Técnico tasador competente, según la siguiente habilitación profesional:
 - a) Parcelas Urbanas e Inmuebles: Máster en Arquitectura, Arquitecto Técnico o Grado en Ingeniería de la Edificación o titulación con atribuciones profesionales equivalentes.
 - b) Suelos no Urbanizables: Máster en Ingeniería Agrónoma o Grado en Ingeniería Agrícola o titulación con atribuciones profesionales equivalentes.

-Plazo de validez de la tasación

En el informe de Tasación deberá quedar claramente identificado, localizado y descrito el bien inmueble objeto del mismo, aportando para ella planos de emplazamiento y situación; documentación registral y catastral documentación gráfica en forma de fotografías; documentación urbanística; así como un detallado análisis de mercado.

En el caso de los suelos no urbanos, se aportará la última información obrante en el SIGPAC señalando en casa uno de los suelos los Usos Agrícolas y Ganaderos dentro de cada ámbito al objeto de su valoración singularizada, (Tierras Arables, Pastos, Olivar, etc., Regadio).

Deberán explicarse con detalle, igualmente, los datos y cálculo de los valores técnicos, y el método empleado para llevar a cabo la tasación, así como los testigos de mercado utilizados.

3.-REQUISITOS DE LAS EMPRESAS LICITADORAS:

Empresas Tasadoras inscritas en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España

4.- MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

La empresa adjudicataria deberá disponer de personal suficiente para la ejecución del contrato.

Dicho personal deberá tener la cualificación necesaria , con titulación 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.

En todo caso el certificado de valoración deberá ser suscrito por técnico competente para cada uso de suelo. Singularmente en el caso de los suelos no urbanizables el informe deberá estar suscrito por Ingeniero Agrónomo o titulación con atribuciones profesionales equivalentes a los efectos de tasaciones en suelos no urbanos.

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.

La empresa adjudicataria deberá disponer igualmente de los medios materiales y técnicos necesarios para llevar a cabo los informes de valoración y tasación, con el alcance y plazo determinado.

5.- PLAZO Y FORMA DE ENTREGA DE LOS TRABAJOS

El plazo de entrega del informe será de 15 días hábiles

De cada informe de Tasación se presentarán una original en papel suscrito y una copia en formato digital con certificación de firma. Se entregará también en soporte digital, la documentación, tablas, planos, soporte fotográfico y archivos informáticos editables utilizados para la elaboración del informe.

6.- PERSONA RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS/INTERLOCUTOR

La empresa adjudicataria designará a un interlocutor como persona de contacto directo con la Administración, durante la realización de los trabajos. Realizará las

funciones de dirección y coordinación del equipo de Técnicos que desarrollen los trabajos y será el responsable de cuantas incidencias, anomalías y retrasos se produjesen durante la vigencia del contrato.

7.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

La dirección, inspección y control de los trabajos objeto del contrato corresponderá al Departamento de Suelo y Consorcios de Obras para las tipologías 1 y 2 y al Departamento de Edificación para la tipología 3.

En Madrid a fecha de la firma.

D. Pedro Corbalán Ruiz
GERENTE

CONFORME:
EL ADJUDICATARIO

ANEXO

PARCELAS URBANAS FINALISTAS								
nºorden	MUNICIPIO	ACTUACIÓN	Proyecto Parcelación	Superficie suelo m2	Sup. edificable (m2c)	Uso	Referencia Catastral	Finca Registral
1	Arroyomolinos	CIUDAD JARDÍN SAU-3	CT-01	4.304,19	2.582,51	Comercial	1699902VK2519N0001SG	Registro de la Propiedad nº1 de Navalcarnero 5.514
2			CT-03	21.789,00	13.023,00	Comercial	2003901VK2620S0001KJ	5.518
3			CT-E1	2.500,99	1.500,59	Comercial	2100902VK2620S0001RJ	5.517
4			CT-E2	2.453,04	1.471,82	Comercial	2198901VK2529N0001TL	5.518
5	Leganés	ARROYO CULEBRO PP5	S4-1	1.260,00	1.238,00	Terciario (comercial y servicios)	3629104VK3632N0001OD	Registro de la Propiedad nº2 de Leganés 52.406
6			S4-2	21.109,00	9.499,00	Terciario (comercial y servicios)	3629105VK3632N0001KD	52.407
7	Meco	SAU-13	IM 3.3	6.207,77	4.345,44	Industrial	4074308VK7847S0001AU	Registro de Meco Finca 11.434
8			IP-7-11	1.245,46	934,1	Industrial	3686709VK7836N0001BQ	11.489
9			IP-7-12	1.245,29	933,97	Industrial	3686708VK7836N0001AQ	11.490
10			IP-7-13	1.245,11	933,83	Industrial	3686707VK7836N0001WQ	11.491
11			IP-7-14	1.244,92	933,69	Industrial	3686706VK7836N0001HQ	11.492
12			IP-7-15	1.244,74	933,56	Industrial	3686705VK7836N0001UQ	11.493
13	Navalcarnero	DEHESA DE NAVALCARNERO	35	34.696,79	4.678,00	Dotacional privado	4522917VK1642S0001WQ	Registro nº1 Navalcarnero Finca 23.968
14	Torrejón de Ardoz	SOTO DEL HEHARES	T-4	3.080,00	3.080,00	Terciario (oficina/ comercio / hotelero)	3493308VK6739S0001IB	Registro nº1 Torrejón de Ardoz 66.494
15			T-5	1.880,00	1.880,00	Terciario (oficina/ comercio / hotelero)	3189201VK6738N0001YK	66.496
16			T-6	2.310,00	2.310,00	Terciario (oficina/ comercio / hotelero)	3189203VK6738N0001QK	66.498
17			T-7	3.290,00	3.290,00	Terciario (oficina/ comercio / hotelero)	2483704VK6728S0001OX	66.500
18			U-31.1b	378,50	227,10	Residencial (1 viv unifamiliares)	2183713VK6728S0001KX	Reg nº1 Torrejón de Ardoz Finca 66.416
19			U-9A5	741,00	481,70	Residencial (3 viv unifamiliares)	2690102VK6729S0001JH	Reg nº1 Torrejón de Ardoz Finca 66.242

SUELOS NO URBANIZABLES					
Nº	MUNICIPIO	Superficie	Localización	Referencia Catastral	Finca Registral
20	Valdemoro	350 Has Suelo No Urbanizable Sectorizado	El Espartal	28161A012000020000WG	Registro de la Propiedad nº1 Alcalá de Henares Finca 10.827
				28161A012100020000WR	
				28161A011000010000WF	
				28161A011000020000WM	
				28161A012000010000WY	
				28161A011000040000WK	
				28161A011100040000WU	
				28161A013000040000WW	
				28161A013000050000WA	
				28161A013000060000WB	
21	Alcalá de Henares	170 Has Suelo no urbanizable : Protección Ecológica y Protección Agropecuaria PGOU 1991	Soto del Espinillo Polígono 17 Parcela 1 y2	28005A017000010000XS	Registro de la Propiedad nº1 Valdemoro Finca 30.100
				28005A017000020000XZ	

INMUEBLES

Inmueble (22) situado en la Avenida de la Cantueña, 2 de Fuenlabrada

Es un complejo constituido por 3 naves industriales y un edificio de oficinas. La superficie total sobre rasante de los edificios objeto de tasación es de 6.276 m², según ficha catastral. Dispone de 93 plazas de aparcamiento.

Se encuentran en uso con régimen de arrendamiento por distintas empresas del sector privado. Está prevista la novación y revisión de los contratos de arrendamiento de los distintos espacios que integran el centro y la actualización del precio de alquiler para adecuarlo a los valores actuales del mercado,

Condiciones de arrendamiento, a tener en cuenta, en el valor de tasación:

- Servicios incluidos: recepción conserjería, seguridad 24h, jardinería, aparcamiento, uso de zonas comunes (recepción, zona de estar, office y cocina, sala de reuniones con capacidad para 12 personas, salón de actos, 2 veces al año
- Gastos incluidos en el arrendamiento de los espacios: tasa de residuos urbanos, consumo de agua de uso sanitario y de incendios. En las oficinas, se incluye también el consumo de electricidad y climatización.

Dirección	Referencia catastral	Finca registral
Avda. Cantueña, 2 ESC 2-Local- B-1	5085806VK3558N0001BE	Finca 20729 - Tomo 1516 - Libro 389 - Folio 9 - Inscripción 5ª -IDUFIR 28083000416749

Inmueble (23) situado en la C/ Pedro Moreno, 3. Escalera 2, local B-1 de Madrid

Constituido por un local en planta baja, con acceso desde la calle y desde zonas comunes del edificio. Se sitúa en esquina a la calle y tiene forma de L, con superficie útil de 447,44 m². Está formado por 2 fincas registrales que se delimitan interiormente por un tramo de escaleras.

Constituye la planta baja de un edificio terminado, entre medianeras. Tiene 4 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante y posee 2 ascensores. El uso principal es de oficinas. Está situado en un entorno urbano, próximo a centro de negocios y con infraestructuras completa.

Dirección		Referencia catastral	Finca registral
Local C/ Pedro Moreno. Madrid	ESC 2-Local- B-1	1497302VK4719G0101BS	5.648 Registro nº7 Madrid
	ESC-3 Local- B-1	1497302VK4719G0032HI	5.579 Registro nº7 Madrid

Inmueble (24) situado en la C/ Goya, 52 de Madrid

Constituido por un edificio entre medianeras con fachada a la calle Goya y fachada posterior a espacio propio abierto ajardinado con acceso a la calle General Pardiñas. Dispone de planta semisótano, y 3 planta sobre rasante.

Existe un 2º edificio con fachada al jardín, de 2 plantas que linda con edificios colindantes.

La superficie total sobre rasante de 1.126,00 m2

La totalidad del inmueble tiene mal estado de conservación y necesita obras completas de reforma y rehabilitación. Actualmente está desocupado.

Para la tasación de este edificio, adicional a la realizada del inmueble en el estado actual, será necesario tener en cuenta el coste de reposición para la **construcción del nuevo edificio y la actualización de la renta**, posterior a la finalización de las obras y acondicionado para el uso. Se adjunta documentación del Proyecto Básico del nuevo edificio.

El uso es dotacional público de equipamiento básico de salud. Está situado en un entorno urbano óptimo y con infraestructuras completa.

Dirección	Referencia catastral	Finca registral
Calle Goya 52. Madrid	2552512VK4725D0001BP	2.379 Registro nº1 de Madrid