

Canal
de Isabel II

28/05/2019

ENTRADA

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRÁ
EL CONTRATO DE TASACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES
FASE I**

CONTRATO Nº 210/2018

Área: Subdirección de Patrimonio

Fecha: 22/05/2019

1. OBJETO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto determinar las condiciones que regirán para la fijación del valor real de mercado de los inmuebles patrimoniales de distintas tipologías (solares, locales comerciales, fincas rústicas) ubicados en distintos términos municipales de la Comunidad de Madrid, de los que es titular Canal de Isabel II, SA, que figuran en el anexo I, para su enajenación conforme a lo establecido en la Ley 3/2001, Ley 3/2001, de 21 de junio, del Patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como por los artículos 135 a 138 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Las tasaciones de dichos inmuebles serán realizadas por empresas cuyo objeto social sea la tasación de inmuebles en el ámbito nacional, inscritas en el Registro del Banco de España, las cuales fijarán el valor real de mercado de los inmuebles, viviendas y locales que le encargue Canal de Isabel II, SA.

2. CONDICIONES TÉCNICAS

- 2.1. La tasación de los inmuebles (terrenos, viviendas y local) se realizará aplicando básicamente el método de comparación, procedimientos, criterios e instrucciones técnicas señalados en la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, con las particularidades que se establecen en el presente pliego de prescripciones técnicas.
- 2.2. El número de datos de base para la comparación, obtenidos de transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual del mercado, será al menos de seis.
- 2.3. Los testigos/comparables quedarán identificados, al menos, por localización (calle y número), fecha del testigo, fuente, antigüedad y superficie construida.
- 2.4. La tasación, a efectuar por el adjudicatario, determinará el precio medio por metro cuadrado, valor unitario, de los inmuebles que serán objeto de tasación. Se entiende como valor unitario la determinación del precio en euros por metro cuadrado de los inmuebles, que constituyen un local, edificio, parcela, terreno, etc, en cuanto a antigüedad, estado, dotaciones, elementos comunes y obras recientes.

En el supuesto de que existan derechos de edificabilidad, reconocidos y no realizados, según el planeamiento vigente o, en caso contrario, situaciones especiales de carácter extrínseco que puedan afectar a la tasación, deberán ponerse en conocimiento de Canal de Isabel II, SA, través del Delegado del contrato, a los efectos oportunos.

- 2.5. El valor real de mercado de cada vivienda del edificio de la calle Boix y Morer, Nº 12 se fijará teniendo en cuenta el valor unitario referido en el párrafo anterior multiplicado por la superficie total construida, con las correspondientes correcciones por su situación (altura de la planta y orientación), y por sus características específicas relevantes.

3. DOCUMENTACIÓN

Canal de Isabel II, SA facilitará al adjudicatario la documentación (escrituras, fichas catastrales, etc) relativa de los inmuebles a tasar.

Los informes y certificados que emita la entidad de tasación, firmados por sus autores, se entregarán Canal de Isabel II, SA por duplicado en soporte papel, y en soporte magnético mediante ficheros en formato PDF, con la estructura y especificaciones siguientes:

3.1. CERTIFICADOS DE TASACIÓN

Se emitirá, con los requisitos señalados en el Artículo 63 de la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, un certificado global, en el que figurarán individualizados cada inmueble objeto de tasación con sus valores de mercado de acuerdo a lo fijado en el apartado 2 del presente pliego.

Además, por cada una de las viviendas o locales objeto de tasación, se emitirá un certificado individualizado con su valor de mercado, en el que deberán figurar los parámetros básicos para su determinación.

3.2. REQUISITOS DEL INFORME DE TASACIÓN

3.2.1. Apartado Previo

Con las menciones señaladas en el Artículo 64 de la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero.

3.2.2. Finalidad de la Tasación

Fijación del valor real de mercado de los inmuebles propiedad de Canal de Isabel II, SA, para su enajenación mediante subasta pública electrónica conforme a lo establecido en el artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, del Patrimonio de la Comunidad de Madrid

3.2.3. Identificación

- Descripción de los inmuebles
- Documentación utilizada

3.2.4. Terreno

- Superficie
- Infraestructuras

3.2.5. Localidad

- Tipo
- Evolución de la población
- Actividad dominante

3.2.6. Entorno

- Rasgos urbanos: Tipificación. Carácter. Consolidación. Desarrollo. Nivel de Renta.
- Ordenación: Ordenación. Antigüedad. Renovación.
- Infraestructura: Pavimentación. Alumbrado Público. Abastecimiento.
- Equipamiento y comunicaciones: Equipamiento. Comercio. Aparcamiento. Ajardinamiento. Comunicaciones.

3.2.7. El Edificio

- Tipo
- Número de plantas
- Número de viviendas por planta
- Uso principal
- Cimentación
- Estructura
- Cubierta
- Cerramiento exterior
- Carpintería exterior
- Acabados de elementos comunes
- Instalaciones y Servicios comunes
- Conservación
- Antigüedad
- Vida útil
- Calidad Global

3.2.8. Descripción urbanística

- Grado de adecuación a la normativa urbanística vigente
- Protección urbanística o histórica
- Conformidad con el planeamiento.

3.2.9. Análisis de mercado

- Oferta: Edificios terminados en venta. Edificios en construcción.
- Demanda: Características y nivel de renta. Intensidad de la demanda.
- Precios actuales de venta al contado: Más frecuentes. Intervalo de variación.
- Expectativas: Oferta-demanda. Revalorización.
- Datos de base para la comparación.

3.2.10. Valores Técnicos

- Coste unitario de reemplazamiento-reposición: Repercusión suelo. Repercusión superestructura.
- Coste de construcción. Depreciación física y funcional. Coste unitario de reemplazamiento-reposición.
- Valor unitario de mercado (Método de comparación): Coeficiente de mercado. Valor unitario de mercado.

3.2.11. Tablas de valores reales de mercado por vivienda o local incluyendo todos los parámetros anteriormente citados. Según modelos del anexo II, esta documentación se entregará en soporte magnético, EXCEL. Para su realización se tendrán en cuenta las instrucciones que figuran en el mencionado anexo.

3.2.12. Plano de situación.

3.2.13. Datos y Plano de identificación de los testigos.

3.2.14. Reportaje de los inmuebles y su entorno, mediante fotografías en color, así como en soporte magnético mediante ficheros en formato "jpg", en caso de que así se solicitara.

3.2.15. Fecha de emisión, caducidad y firmas

La empresa adjudicataria entregará los informes de tasación a los dos meses de la firma del contrato y se compromete a actualizarlos una vez que los mismos hayan caducado a los seis (6) meses desde su emisión, durante el plazo de duración del contrato y sin coste adicional para Canal de Isabel II, SA.

4.CONDICIONES DE LA ASISTENCIA

4.1. CONFORMIDAD A LOS INFORMES TÉCNICOS DE TASACIÓN

Canal de Isabel II, SA designará un responsable del contrato, a efectos del necesario examen e inspección de su desarrollo, que tendrá como misión coordinar e informar el estricto cumplimiento del mismo.

Canal de Isabel II, SA una vez le sean entregados los informes técnicos de tasación, dispondrá de dos meses para dar su conformidad o reparos, a través del mencionado responsable del contrato.

4.2. DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo total de duración de la prestación objeto de este contrato será el de VEINTICUATRO (24) meses desde la formalización del Contrato.

En caso de que proceda la revisión del informe técnico de tasación, por no adecuarse al encargo efectuado según el presente pliego de prescripciones técnicas, el plazo máximo para su entrega será de (30) treinta días naturales.

4.3. REQUISITOS DE SOLVENCIA TÉCNICA

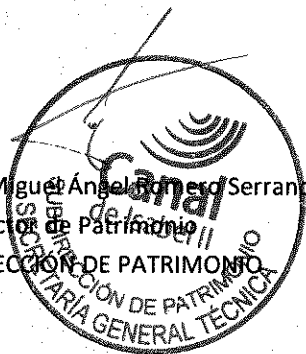
La empresa adjudicataria, como mínimo, se obliga a designar un Delegado del contrato y un Consultor Inmobiliario que deberán cumplir los requisitos indicados en el apartado 5 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

5. CONDICIONES SOBRE UTILIZACION DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO

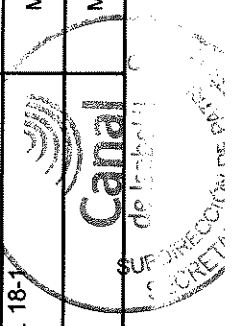
Todos los estudios y documentos elaborados por el adjudicatario en función del trabajo contratado, con base en este Pliego de Prescripciones Técnicas, serán propiedad de Canal de Isabel II, SA.

El adjudicatario no podrá hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos elaborados sobre la base de este Pliego de condiciones, ni de sus resultados y contenidos, bien sea en forma total o parcial, o en forma directa o extractada.

Firma: Miguel Ángel Romero Serrano
Subdirector de Patrimonio
SUBDIRECCIÓN DE PATRIMONIO
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA



ANEXO I PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRÁ EL CONTRATO DE TASACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES FASE I	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL
1. Inmueble sito en la calle Isla de Oza, nº 80, de Madrid	C/ Isla de Oza, 80. Parcela 5A	MADRID	8896505VK3789F0001FH
2. Inmueble sito en la calle Alfonso Fernández Clausells, nº 2, de Madrid	C/ Alfonso Fernandez Caluselles, 2. Parcela 2A	MADRID	8794201VK3789D0001PZ
3. Inmueble sito en la calle Isla de Tagomago, nº 3, de Madrid	C/ Isla Tagomago, 3. Parcela 1B	MADRID	8796313VK3789F0001DH
4. Inmueble sito en la calle Islas Marianas, nº 19, de Madrid	C/ Islas Marianas, 19. Parcela 3I	MADRID	8795701VK3789F0001SH
5. Inmueble sito en la calle Belice, nº 2, de Madrid	C/ Belice, 2 vs C/ Corumba. Parcela M-33	MADRID	6076801VK4767E0001RM
6. Inmueble sito en la calle Benisoda, nº 35, de Madrid	C/ Benisoda, 35. Parcela M-7.04	MADRID	0399411VK5709G0001AJ
7. Inmueble sito en la calle Bueso Pineda, nº 82, de Madrid	C/ BUESO DE PINEDA, Parcela 8bis del API 16.17	MADRID	4988214VK4748H0001JD
8. Inmueble sito en la calle Bueso Pineda, nº 82-A, de Madrid	C/ BUESO DE PINEDA, Parcela 9 del API 16.17	MADRID	4988213VK4748H0001ID
9. Inmueble sito en la calle Bueso Pineda, nº 82-B, de Madrid	C/ BUESO DE PINEDA, Parcela 10 del API 16.17	MADRID	4988212VK4748H0001XD
10. Inmueble sito en la calle Paramera, nº 29, de Navalcarnero	C/ Panamera, 29. Parcela 97	NAVALCARNERO	3612710VK1631S0001DE
11. Inmueble sito en la calle Paramera, nº 31, de Navalcarnero	C/ Panamera, 31. Parcela 98	NAVALCARNERO	3612709VK1631S0001IE
12. Inmueble sito en la calle Paramera, nº 33, de Navalcarnero	C/ Panamera, 33. Parcela 99	NAVALCARNERO	3612708VK1631S0001XE
13. Inmueble sito en la calle Bolivia, nº 37, de Leganés	C/ Bolivia, 37. Parc 2.6	LEGANES	3664506VK3636S0001BB
14. Inmueble sito en la calle Republica Dominicana, nº 53, de Leganés	C/ República Dominicana, 53. Parc. 5.8	LEGANES	3965908VK3636N0001SS
15. Inmueble sito en la calle Zurbarán, nº 6, de Leganés	C/ Zurbarán, 6. Parcela VL-2-RU-A	LEGANES	3858603VK3635N0001SK
16. Inmueble sito en la calle Fernando Alonso, nº 52, de Leganés	C/ Fernando Alonso, 52. Parcela A4-12	LEGANES	4830632VK3643S0000WK
17. Inmueble industrial sita en la calle Acebeda, nº 41 de Madrid	C/ La Acebeda, 10. Parc. 24-10	MADRID	8951610VK3685B0001QX
18. Inmueble sito en la calle Berzosa de Lozoya, nº 25, de Madrid	C/ Berzosa de Lozoya, 15. Parc. 18-1	MADRID	8952501VK3685D0001JJ
19. Inmueble sito en la calle Piñuecar, 50, de Madrid	C/ Piñuecar, 50. Parc. 9-5	MADRID	9056605VK3695E0001QU



ANEXO I PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRÁ EL CONTRATO DE TASACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES FASE I		DIRECCIÓN	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL
20. Inmueble sito en la calle de los Cerrajeros, nº13, de San Fernando de Henares		C/ de los Cerrajeros, 13. Parc. M-5-8	SAN FERNANDO DE HENARES	7469704VK5776N0001AA
21. Inmueble sito en el distrito de Fuencarral (Madrid) Inmueble sito en la calle Arroyo de la Bulera, nº 22, de Madrid		C/ Arroyo de la Bulera 22, parcela TE-2/5	MADRID	2357209VK4625G0001EO
22. Inmueble sito en la calle Esmaltina, nº 10, de Madrid		C/ Esmaltina 10. Parcela RC-3A	MADRID	2560401VK4626B0001GR
23. Inmueble sito en la calle Soledad Puértolas, nº 2, local 1, de Rivas Vaciamadrid		C/ Soledad Puértolas, 2. Local nº 1	RIVAS VACIAMADRID	5765504VK5656N0396PY
24. Inmueble sito en la calle Ilustradores, nº 18, de Pinto		C/ Ilustradores 18 S-4. Parc. M-5-7	PINTO	8053609VK3585S0001OK
25. Inmueble sito en la calle Arroyo de la Elipa, nº 4, de Madrid		C/ ARROYO DE LA ELIPA, 4	MADRID	5560310VK4756B0002DX
26. Inmueble sito en la Avenida Villar, nº 28, de Puentes Viejas		Avenida Villar nº28. T. Municipal Puentes Viejas	MANGIRON	0852107VL5305S0001TG
27. Inmueble sito en el distrito de Fuencarral (Madrid)		Las Colmenas. Polígono 21. Parcela 163	MADRID	28900A021001630000KD
28. Inmueble sito en el distrito de Fuencarral (Madrid)		Monte Viejo. Polígono 21. Parc. 23	MADRID	28900A021000230000KP
29. Inmueble sito en el distrito de Fuencarral (Madrid)		Caños Quebrados. Polígono 16. Parc. 35	MADRID	28900A016000350000KG
30. Inmueble sito en la calle Manuel Fraga Iribarne, nº 27 (Torrejón de la Calzada)		C/ Manuel Fraga Iribarne, 27. Parc. 88	TORREJÓN DE LA CALZADA	1204434VK3510S0001YB
31. Inmueble sito en la calle Manuel Fraga Iribarne, nº 25 (Torrejón de la Calzada)		C/ Manuel Fraga Iribarne, 25. Parc. 89	TORREJÓN DE LA CALZADA	1204435VK3510S0001GB
32. Inmueble sito en la calle Manuel Fraga Iribarne, nº 23 (Torrejón de la Calzada)		C/ Manuel Fraga Iribarne, 23. Parc. 90	TORREJÓN DE LA CALZADA	1204436VK3510S0001QB
33. Inmueble sito en la calle Manuel Fraga Iribarne, nº 21 (Torrejón de la Calzada)		C/ Manuel Fraga Iribarne, 21. Parc. 91	TORREJÓN DE LA CALZADA	1204437VK3510S0001PB
34. Inmueble sito en la calle D, Nº 3, De Campo Real		C/ "D" SAU-I-1.3. Parc. I-5	CAMPO REAL	8555780VK6685N0001GT
35. Inmueble sito en la Avenida de Madrid, Nº 49, de Buitrago del Lozoya		Avda. de Madrid, 49.	BUITRAGO LOZOYA	6578003VL4367N0001YU
36. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 2 de El Molar		P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1195602VL5019N0001BK
37. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 2 (2) de El Molar		P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1195603VL5019N0001YK
38. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 2 (3) de El Molar		P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1195604VL5019N0001GK
39. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 4 (1) de El Molar		P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1494101VL5019N0001IK
40. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 11 (1) de El Molar		P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1494106VL5019N0001UK

ANEXO I PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRA EL CONTRATO DE TASACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES FASE I	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL
41. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 11 (2) de El Molar	P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1494107VL5019N0001HK
42. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 11 (3) de El Molar	P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1494108VL5019N0001WK
43. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 11 (4) de El Molar	P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1494109VL5019N0001AK
44. Inmueble sito en la calle Alejandro Magno, Nº 11 (5) de El Molar	P.p. proyecto junta de compensación del SAU-24	EL MOLAR	1494110VL5019N0001HK
45. Edificio sito en la calle Boix y Morer, Nº 12 de Madrid	C/ BOIX Y MORER nº12.	MADRID	0270512VK4707A0001OO
46. Solar, Edificio sito en la calle Antero López, Nº 4 de Colmenar Viejo	C/ ANTERO LOPEZ, 4	COLMENAR VIEJO	3809701VL3030N0001SP

