

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRÁ EL CONTRATO DE SERVICIOS DE DUE DILIGENCE TÉCNICA Y LEGAL DE INMUEBLES PATRIMONIALES FASE I.**

**SERVICIOS: PROCEDIMIENTO ABIERTO NO ARMONIZADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

Área: **Subdirección de Patrimonio**  
Fecha: **29/09/2019**

## **1. OBJETO**

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto determinar las condiciones que regirán la elaboración de una *due diligence* o auditoría técnica y otra de carácter legal 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 el artículo 50.4 de Ley 3/2001, de 21 de junio, del Patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como por el artículo 137 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Los trabajos se distribuirán en dos lotes. 1.- Auditoría Legal (Due Diligence Legal) y 2.- Auditoría Técnica (Due Diligence Técnica). La realización de las auditorías de dichos inmuebles deberá ser elaborada por:

### **Para el lote 1.- Auditoría Legal (Due Diligence Legal):**

- Compañías cuyo objeto social contemple la consultoría inmobiliaria a escala nacional y/o internacional, de reconocido prestigio que hayan recibido encargos para la realización de trabajos de la misma naturaleza que los del objeto del presente anexo para auditoría legal respecto de inmuebles cuyo valor sea superior a 10.000.000€ durante los últimos cinco años.
- Despachos jurídicos de reconocido prestigio especializados en urbanismo que hayan recibido encargos para la realización de trabajos de due diligence legal de la misma naturaleza que los del objeto del presente anexo respecto de inmuebles cuyo valor sea superior a 10.000.000. € durante los últimos cinco años.

### **Para el Lote 2.- Auditoría Técnica (Due Diligence Técnica):**

- Compañías cuyo objeto social contemple la consultoría inmobiliaria a escala nacional y/o internacional, de reconocido prestigio que hayan recibido encargos para la realización de trabajos de la misma naturaleza que los del objeto del presente anexo para auditoría técnica respecto de inmuebles cuyo valor sea superior a 5.000.000€ en los últimos cinco años.
- Despachos de arquitectura de reconocido prestigio que hayan recibido encargos para la realización de trabajos de due diligence técnica de la misma naturaleza que los del objeto del presente anexo respecto de inmuebles cuyo valor sea superior a 5.000.000€ durante los últimos cinco años.

Para ambos lotes, los adjudicatarios elaborarán el correspondiente informe de auditoría comprensivo de todos los extremos de carácter técnico y/o legal relevantes para facilitar el proceso de venta de los inmuebles, viviendas y locales que le encargue Canal de Isabel II, SA.

## **2. ALCANCE DE LAS AUDITORÍAS**

### **2.1. Contenido mínimo**

- Descripción de los inmuebles
- Documentación utilizada
- Metodología seguida
- Informe de conclusiones
- Informe de contingencias
- Ficha resumen de cada uno de los activos
- Fecha de emisión y firma responsables
- Reliance Letters que excluya de cualquier responsabilidad a Canal de Isabel II, S.A. como proveedor del informe frente a terceros interesados en la subasta de los inmuebles objeto de estudio.

Junto con los informes de due diligence/auditoría que se emitan por el adjudicatario, éste elaborará un **informe de contingencias** en el que figuren claramente identificadas las conclusiones, contingencias, y las recomendaciones. Así, se deberán valorar los riesgos y probabilidades de materialización de las contingencias, cuantificar los posibles daños y las actuaciones necesarias para regularizar la situación en su caso. Asimismo, se deberá incluir una ficha resumen de cada uno de los activos con la información relevante.

## **2.2 Finalidad de las auditorías**

La finalidad de las *due diligences/auditorías* será facilitar la información a los posibles interesados en la compra de los bienes de Canal de Isabel II mediante el sistema de subasta pública en un formato PDF que reúna las condiciones de accesibilidad, confidencialidad, utilidad, claridad, veracidad y pertinencia. A estos efectos, la documentación que se presente deberá posibilitar un fácil acceso por parte de terceros siguiendo una sencilla metodología de archivo y organización que se ajuste a criterios de búsqueda intuitivos y de fácil uso por el destinatario final.

## **3. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS INFORMES DE AUDITORÍA**

- a. El informe deberá incluir la metodología utilizada para cada caso, fecha de visita del inmueble, equipo de redacción y cualificación del mismo. Para la realización del trabajo será necesario llevar a cabo un análisis sobre las características inmobiliarias del activo que incluya en función del activo analizado los siguientes aspectos:

### **Para Lote 2. Auditoría técnica (Due Diligence Técnica).**

#### **1. Introducción:**

- Relación de información aportada por la propiedad.
- Relación de información obtenida por otros medios.
- Proyectos Aportados. Estudio y análisis del Proyecto de ejecución Inicial, Proyecto As built o Libro de Edificio
- Estudio y análisis de proyectos de reforma.
- Fecha de visita del activo y toma de datos
- Miembros integrantes del Equipo Redactor y firma.

#### **2. Análisis de datos generales:**

- Datos de referencia del edificio y/o solar
- Descripción de la parcela donde se ubica el inmueble
- Ubicación del inmueble, entorno y accesibilidad
- Representatividad
- Singularidad arquitectónica
- Descripción del estado de conservación y mantenimiento general y de las instalaciones.

#### **3. Análisis topográfico:**

- Datos Previos
- Toma de datos sobre terreno
- Análisis y comprobaciones
- Identificación linderos y comparación con la realidad registral y catastral

**4. Análisis arquitectónico:**

- Percepción visual del inmueble
- Descripción del edificio
- ITE, si la hubiere y determinación de su obligatoriedad
- Análisis del edificio y del proyecto As Built o Libro del edificio
- Sistema Constructivo Estructural y Envoltente:
  - Estructuras
  - Construcción
  - Fachadas
  - Cubierta
- Núcleos de comunicación
- Protección de incendios: Elementos de protección activos y pasivos
- Accesos y vías de evacuación
- Memoria de calidades.
- Fotografías
- Resumen, patologías detectadas, recomendaciones y conclusiones
- Existencia de elementos protegidos por el planeamiento urbanístico o la legislación de patrimonio histórico.

**5. Análisis de instalaciones:**

- Introducción: Detalles de la visita
- Documentación analizada
- Descripción de las instalaciones
- Instalación de climatización
- Instalación eléctrica y certificado de eficiencia energética
- Instalación de P.C.I.
- Instalación de fontanería y saneamiento
- Otras Instalaciones
- Descripción y comentarios sobre las instalaciones
- Informe fotográfico
- Resumen, recomendaciones y conclusiones
- Contratos suministro; agua, electricidad, gas, etc.

**6. Análisis de superficies:**

- Descripción geométrica y distribución del edificio.
- Análisis de superficies (En caso de disponer de los planos en CAD del edificio)
- Validación de planos CAD disponibles (cotejo in situ de concordancia dimensional)
- Medición de superficie construida
- Medición de superficie útil
- Elaboración de cuadro de superficie
- Desglose de superficies por usos

**7. Conclusiones, contingencias y recomendaciones.**

**8. Asunción de responsabilidad (RELIANCE LETTER)****9. Anexos:**

- I. Planos de situación
- II. Planos de planta.
- III. 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

**Para Lote 1. Auditoría legal (Due Diligence Legal)****1. Descripción del Inmueble**

- 1.1 Información general del Inmueble
- 1.2 Distribución del inmueble
- 1.3 Superficies

**2. Titularidad y cargas**

- 2.1 Titularidad del inmueble
- 2.2 Cargas inscritas y no inscritas en Registro de la Propiedad. Aparentes y no aparentes.
- 2.3 Derechos reales
- 2.4 Deudas
- 2.5 Comunidad de Propietarios (derramas exigibles y legalmente previstas)
- 2.6 Contratos de arrendamiento y ocupantes en precario

**3. Impuestos**

- 3.1 IBI
- 3.2 Otros tributos, tasas municipales, vados...

**4. Urbanismo**

- 4.1 Situación general: Características urbanísticas del entorno
- 4.2 Planeamiento urbanístico aplicable al activo.
  - Ficha urbanística y plano de ordenación del inmueble
  - Condiciones de edificación
  - Resumen, recomendaciones y conclusiones
- 4.3 Clasificación, calificación y régimen de usos del activo
- 4.4 Catalogación del edificio y obras admisibles
- 4.5 Estado de la gestión urbanística del activo.
- 4.6 Existencia de cargas urbanísticas y gastos de urbanización pendientes. Estimación económica.
- 4.7 Comprobación, en su caso, de si las obras de urbanización han sido recibidas.

**5. Licencias**

- 5.1 Obras
- 5.2 Actividades

5.3 Primera ocupación y/o funcionamiento

**6. Litigios pendientes y potenciales**

- 6.1 Seguros
- 6.2 Conclusiones, contingencias y recomendaciones
- 6.3 Asunción de responsabilidad (RELIANCE LETTER)

**7. Anexos:**

- 7.1 I. Listado de documentación revisada
- 7.2 II. Nota simple del registro de la Propiedad
- 7.3 III. Ficha catastral del edificio

**4. CONDICIONES DE LAS AUDITORÍAS; TÉCNICA Y LEGAL**

**4.1 DOCUMENTACIÓN**

Canal de Isabel II, SA facilitará a la entidad seleccionada la documentación (escrituras, fichas catastrales, etc) relativa de los inmuebles a auditar.

Los informes y certificados que emita la adjudicataria, firmados por sus autores, se entregarán a Canal de Isabel II, SA por duplicado en soporte papel, y en soporte magnético mediante ficheros en formato PDF.

**4.2. CONFORMIDAD A LOS INFORMES DE AUDITORÍA**

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 de la due diligence/auditoría, dispondrá de dos meses para dar su conformidad o reparos, a través del mencionado responsable del contrato.

**4.3. PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo total de ejecución de la prestación objeto de este contrato será el de SEIS MESES (6) meses desde la formalización del Contrato.

En caso de que proceda la revisión del informe de auditoría, por no adecuarse al encargo efectuado según el presente pliego de prescripciones técnicas, el plazo máximo para su entrega será de (15) quince días.

**4.4. REQUISITOS DE SOLVENCIA TÉCNICA**

La empresa adjudicataria del lote de due diligence técnica, como mínimo, se obliga a designar un Delegado del contrato y un Consultor Técnico (Arquitecto o Arquitecto Técnico) que deberá cumplir los requisitos indicados en el apartado 5 del Pliego de Prescripciones Administrativas.

La empresa adjudicataria del lote de due diligence legal, como mínimo, se obliga a designar un Delegado del contrato y un Consultor Inmobiliario, que deberá cumplir los requisitos indicados en el apartado 5 del Pliego de Prescripciones Administrativas.

## 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.

Queda excluido de esta condición, el material que el adjudicatario considere conveniente preparar para su inclusión en su propio currículum o para divulgación y/o publicidad de su capacidad técnica, previa conformidad de Canal de Isabel II.

El adjudicatario no podrá participar en el procedimiento de subasta electrónica del que traen causa los trabajos objetos del presente expediente de contratación ni podrá asesorar a terceros ajenos a Canal de Isabel II, S.A. en el citado procedimiento de subasta.

Firmado por MIGUEL ANGEL  
ROMERO (R: A86488087) el día  
21/12/2020 con un certificado emitido

Firma: Miguel Ángel Romero Serrano  
Subdirector de Patrimonio

**Este pliego fue firmado electrónicamente por el Subdirector de Patrimonio el día 29 de septiembre de 2020.  
La presente rectificación ha sido aprobada en la fecha de la firma electrónica del Subdirector de Patrimonio que  
figura en el presente documento.**