

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

CONTRATO Nº 151/2023

Área: Subdirección de Patrimonio

1. OBJETO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto determinar el valor real de mercado de los inmuebles patrimoniales de distintas tipologías (solares, locales comerciales y fincas rústicas) ubicados en distintos términos municipales de la Comunidad de Madrid de los que es titular Canal de Isabel II, S.A., M.P. para su enajenación mediante subasta pública electrónica conforme a lo dispuesto en el art. 50.4 de la Ley 3/2001 de 21 de Junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como por el art. 137 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Asimismo, el contrato también alcanzará la valoración de inmuebles de terceros para su adquisición por Canal de Isabel II, S.A., M.P., cuando estos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social

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, S.A., M.P.

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, S.A., M.P. a través del Delegado del contrato, a los efectos oportunos.

- 2.5. El valor real de mercado de los pisos 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, S.A., M.P. 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, S.A., M.P., 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

La obtención de las tasaciones periciales de los inmuebles de diferente tipología (solares, parcelas, locales, pisos, Etc.) de naturaleza patrimonial titularidad de Canal de Isabel II S.A., M,P., o de terceros cuando los inmuebles sean necesarios para el cumplimiento del objeto social de esta Empresa Pública.

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. Edificios

- 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 en un plazo máximo de 15 días desde la realización del encargo por Canal de Isabel II, S.A., M.P., de la tasación y/o tasaciones solicitadas 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, S.A., M.P.

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.CONDICIONES DE LA ASISTENCIA.

4.1. CONFORMIDAD A LOS INFORMES TÉCNICOS DE TASACIÓN

Canal de Isabel II, S.A., M.P., 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, S.A., M.P. 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 CUATRO AÑOS desde la formalización del Contrato.

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 UTILIZACIÓN 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, S.A., M.P.

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.

MIGUEL Fecha:

ÁNGEL ROMERO 2023.10.17

(R:A86488087) 12:59:25 +02'00'

Firma: Miguel Ángel Romero Serrano

Subdirector de Patrimonio