

PREGUNTAS Y RESPUESTA EN RELACIÓN AL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA COMPROBACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SOBRE LOS QUE LA COMUNIDAD DE MADRID OSTENTA ALGÚN DERECHO.

1. Superficies de todos los inmuebles.

Dado que las superficies de los inmuebles están en un rango que va desde los 100 m², hasta más de 5 millones de m² se aporta enlace al Portal de Transparencia, en el que aparece la última relación de bienes inmuebles publicada.

<https://www.comunidad.madrid/transparencia/inventario-general-bienes-inmuebles>

En dicha relación no se recogen las superficies de los inmuebles, pero puede ser de ayuda para permitir conocer la extensión del Inventario de Bienes Inmuebles.

2. ¿Algún inmueble tiene protección urbanística?

Sí, existen en el Inventario inmuebles con diferentes regímenes de protección, ya sea porque son Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o bienes protegidos en virtud de otros catálogos.

No obstante, en algunos casos no se ha recogido el régimen de protección de determinados bienes en el Inventario, por diferentes circunstancias, siendo, precisamente, uno de los trabajos a desarrollar por la adjudicataria incluidos en el objeto del contrato. Por ello en el apartado 2.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas se establece que: *“Asimismo, y conforme al planeamiento urbanístico aplicable, en la ficha de los bienes inmuebles se señalará la clasificación y calificación urbanística, con determinación de la ordenanza aplicable y grado de protección o catalogación, así como si existieran protecciones medioambientales. También se detallarán el uso característico y los admisibles, y cuantos datos de interés desde el punto de vista urbanístico fueran necesarios para la adecuada gestión del bien.”*

3. En el Anexo IV del Pliego de Prescripciones Técnicas se recoge el contenido de la ficha digital individualizada de cada inmueble, sobre él ha surgido la siguiente duda: ¿Qué se entiende por correspondencia de las adscripciones, cesiones de usos y arrendamientos con los ocupantes reales del inmueble?

Uno de los elementos que debe contener la ficha digital, y que debe comprobarse por la empresa adjudicataria, es *“la correspondencia de las adscripciones, cesiones de usos y arrendamientos con los ocupantes reales del inmueble”*. Con esta expresión se hace

referencia a la necesidad de que se identifique que el inmueble o parte del mismo lo está usando:

- En el caso de las adscripciones y arrendamientos, la consejería u organismo que corresponda, ya que ocurre que, en ocasiones, por distintas circunstancias, no se notifica a la DG de Patrimonio y Contratación el traslado de una unidad de una consejería a otro lugar, etc., quedando los datos de inventario desactualizados
- El cesionario, en las cesiones de uso. El uso de algunos inmuebles de la Comunidad de Madrid está cedido de manera gratuita a entidades (asociaciones, fundaciones, etc.), que los utilizan para fines de utilidad pública o interés social. Hay inspecciones, pero es posible que alguno se ceda a su vez para otro uso sin consentimiento de la Comunidad de Madrid.

4. ¿Cuál es el formato de la ficha digital? ¿Se genera a partir de la aplicación SING?

Los datos se introducirán directamente en la aplicación SING, en un apartado creado específicamente para este contrato, que permitirá actualizar los datos para que sean validados por la Dirección General de Patrimonio y Contratación.

5. De la redacción del Pliego se desprende que hay que hacer todos los planos de todos los inmuebles, pero ¿es así o sólo hay que hacer los planos de aquellos inmuebles que carezcan de ellos o que no estén actualizados?

El apartado 2.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas, establece que:

*“a) En relación con los inmuebles denominados complejo inmobiliario del Inventario, el adjudicatario deberá elaborar y aportar un plano de la parcela en el que aparezcan ubicados todos los edificios y subespacios que forman el complejo inmobiliario, con expresión de las superficies y de las georreferencias de cada uno de ellos.
b) Respecto del resto de inmuebles que no sean complejo inmobiliario, si el adjudicatario, una vez realizada la visita correspondiente, verifica que existen planos en SING (en formato dxf y pdf) y que están georreferenciados y los datos de las superficies comprobadas de los inmuebles coinciden con los recogidos en dichos planos, no será necesaria la elaboración de unos nuevos planos, aunque su distribución interior no se corresponda con la realidad actual, hecho del que se dejará constancia en las observaciones”.*

Por lo tanto, en caso de que se trate inmuebles denominados complejo inmobiliario, debe elaborarse siempre. En cambio, en el caso del resto de inmuebles que no sean complejo

inmobiliario no será necesaria la elaboración de unos nuevos planos si se verifica por la empresa adjudicataria que existen planos en SING (en formato dxf y pdf), que están georreferenciados y los datos de las superficies comprobadas de los inmuebles coinciden con los recogidos en dichos planos aunque su distribución interior no se corresponda con la realidad actual.

6. ¿Los trabajos sobre los bienes descritos en el apartado a) incluyen la elaboración de los planos de la distribución interior actual de cada uno de los edificios que forman el complejo inmobiliario?

Sí, es necesaria la elaboración de planos de distribución interior. No obstante, en el caso de que nosotros aportemos planos del espacio y se compruebe que el perímetro del inmueble se ajusta a la realidad, que el plano está georreferenciado, que las superficies reflejadas en la aplicación son consistentes con toda la información gráfica y jurídica, se podría no llegar a reajustar la distribución interior si no ha habido variaciones significativas.

7. En el apartado 2.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas se indica que uno de los trabajos es: *“El análisis de aquellos bienes inmuebles que en la actualidad no disponen de datos registrales en la aplicación SING, que son un máximo de 1.193 inmuebles”*.

En relación a ello se ha planteado la siguiente cuestión: De los inmuebles que hay que investigar que puedan ser de la CM indican que les faltan escrituras de 1.193 inmuebles. ¿Qué quiere decir que “les falta escrituras”? ¿que no tienen datos registrales pero que sí que existen, pero a nombre de otras personas físicas o jurídicas? ¿que están ocupados por la CAM pero que no les consta ser los titulares registrales o que saben fehacientemente que los inmuebles no han tenido entrada en el registro? ¿Tienen algún otro justo título de ocupación?

Efectivamente, la expresión *“El análisis de aquellos bienes inmuebles que en la actualidad no disponen de datos registrales en la aplicación SING, que son un máximo de 1.193 inmuebles”*, se refiere a que se carece de información registral de éstos. Ello es así porque, la mayor parte de ellos, vinieron del traspaso de competencias en materia de educación con el RD 926/1999, de 28 de mayo, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de enseñanza no universitaria. Se trata, en su mayoría (alrededor de 1.000) de colegios de educación primaria, que son de propiedad municipal, pero sobre los que la Comunidad de Madrid ejerce la competencia educativa y presta el servicio público educativo. Respecto de muchos de ellos no tenemos datos registrales porque dicha documentación no se aportó junto con el traspaso.

8. Relacionada con la anterior se ha solicitado que se indique el número estimado de inmuebles que carecen de documentación (planos en pdf, información registral).

La mayor parte de los inmuebles tienen documentación (planos o documentación jurídica), pero es complicado estimar el porcentaje de aquellos que carecen totalmente de ella. Así, como se indicaba en la respuesta anterior, hay un total de 1000 inmuebles que se traspasaron en virtud del RD 926/1999, de 28 de mayo, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de enseñanza no universitaria, respecto de los que no tenemos información registral. En cambio, dichos inmuebles sí tienen planos.

Por otro lado, existen inmuebles que tienen la información registral, pero que carecen de planos o estos están desactualizados.

9. En relación al acceso a los inmuebles, se ha solicitado información sobre cómo se va a gestionar ese acceso.

En relación a esta cuestión, el acceso se coordinará con la adjudicataria de la manera que sea más adecuada para el desarrollo de los trabajos. Desde la Dirección General nos coordinaremos con el resto de consejerías que tienen adscrita la gestión de los inmuebles para que se facilite el acceso. Cualquier cuestión derivada de las visitas, como accesos fallidos, etc., se tratarán en las reuniones de coordinación.

10. Por último, existen dudas sobre un concepto que es propio de la aplicación de inventario. En concreto, se pregunta por la referencia a los “subespacios”.

En este sentido, se entienden como subespacios, las subdivisiones de los diferentes espacios en la aplicación informática de gestión del Inventario.

Estos reflejan la realidad física de los diferentes espacios dados de alta en dicha aplicación, representando plantas diferentes o locales en un edificio, así como edificios o construcciones en un complejo.