

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACION DEL SERVICIO DE ELABORACION DE INFORMES DE TASACION DE BIENES INMUEBLES PARA PLANIFICA 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 PLANIFICA MADRID PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.

1. OBJETO

La Tasación de los Terrenos y los Inmuebles propiedad de la empresa Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A, a los efectos de su posible enajenación, arrendamiento y/o actualización del valor de las existencias. Así mismo, se podrá requerir determinar el Valor de los Inmuebles ya sea para ser objeto de su venta, como para determinar el precio de arrendamiento, así como para su valoración como activo en las cuentas de la empresa que sean requeridos por los auditores, todo ello conforme a los usos permitidos por el planeamiento.

Con las siguientes Tipologías:

- **Tipología 1:** 24 Parcelas Urbanas con condición de solares o Planeamiento Pormenorizado Aprobado.
- **Tipología 2:** 6 ámbitos de Suelos Urbanizables
- **Tipología 3 y 4:** 2 Ámbitos de Suelo No Sectorizados y No Urbanizables. Determinación de las rentas Agrarias
- **Tipología 5:** 12 Inmuebles Urbanos.

Del mismo modo es necesario dentro de la operativa de la empresa tanto del área de suelo, como del área de gestión patrimonial realizar tasaciones para la valoración de otros inmuebles o suelos, que, sin ser de su propiedad, sobre los mismo, la empresa pueda tener algún tipo de interés.

Se prevé también hasta dos actualizaciones de dichas tasaciones a lo largo de los ejercicios 2025,2026 y 2027.

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., Regadío).

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 ejecución de los trabajos objeto del contrato es de 10 (DIEZ) días hábiles, contados a partir del siguiente al de la fecha de la solicitud de informe de tasación o actualización de ésta en su caso, para los inmuebles de las tipologías 1 y 5, y de 20 (VEINTE) días hábiles para el resto de tipologías.

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 Área de Desarrollo de Suelo y Consorcios para las tipologías 1 a 4 y al Área de Gestión Patrimonial para la tipología 5.

En Madrid a fecha de la firma.

Fdo: Alicia Oliver
Titular del Área de Gestión Patrimonial

Fdo: Carlos Marciel
Director Técnico

ANEXO

TIPOLOGÍA 1: AMBITOS DE SUELOS URBANIZABLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO								
Nº	MUNICIPIO	Localización	Parcela	Superficie suelo m2	Sup. edificable (m2c)	Uso	Referencia Catastral	Finca Registral
1	ARROYOMOLINOS	CIUDAD JARDÍN	CT-01	4304,19	2.582,51	Comercial	1699902VK2519N00015G	Registro de la Propiedad nº1 de Navalcamero 5.514
2			U-E2 / SAU-3	4.253,11	2.764,52	Residencial (18 viv unifamiliares) Afectada LAT	2201901VK2620S0001GJ	5457
3			U-E3 / SAU-3	4.312,44	2.803,09	Residencial (18 viv unifamiliares) Afectada LAT	2200401VK2620S0001DJ	5458
4			U-E4 / SAU-3	2.135,34	1.387,97	Residencial (9 viv unifamiliares) Afectada LAT	2200801VK2620S0001YJ	5459
5			M-E8 / SAU-3	10.432,79	15.023,22	Residencial (156 viv VPP y 625 m2 para uso comercial) Afectada LAT	2392201VK2529S0001MR	5496
6		MOLINO PERDIDO	M-1 / SAU 5	9.670,88	12.572,14	Residencial (107 viv VPP y 754 m2 comercial) Afectada LAT	0994401VK8509S0001DX	5551
7			U-1 / SAU 5	7.181,35	4.667,88	Residencial (27 viv unifamiliares) Afectada LAT	0798501VK2509N0001UA	5563
8			U-2 / SAU 5	6.991,94	4.544,44	Residencial (27 viv unifamiliares) Afectada LAT	0798701VK2509N0001GA	5564
9			U-3 / SAU 5	4.667,48	3.033,86	Residencial (16 viv unifamiliares) Afectada LAT	0797601VK2509N0001YA	5565
10			X-1 / SAU 5	3.495,69	3.495,69	Residencial (28 VPP) Afectada LAT	0797602VK2509N0001GA	5555
11	LEGANÉS	ARROYO CULEBRO PP5	S-4	21.109,00	9.499,00	Terciario (Comercial y Servicios)	3629105VK3632N0001KD	52407
12	MADRID	ALMACENES FUENCARRAL	ALMACENES FUENCARRAL	1.298,00	3.114,00	Equipamiento Básico Público	1924917VK4812F0001PQ	Registro de Madrid nº38 Finca 73702
13	NAVALCARNERO	DEHESA DE NAVALCARNERO	35	34.696,79	4.678,00	Dotacional privado	4522917VK164250001WQ	Registro nº 1 Navalcamero Finca 23.968
14	MECO	SAU-13	IP-7-11	1.245,46	934,10	Industrial	3686709VK7836N0001BQ	Registro de Meco Finca 11489
15			IP-7-12	1.245,29	933,97	Industrial	3686708VK7836N0001AQ	11490
16			IP-7-13	1.245,11	933,83	Industrial	3686707VK7836N0001WQ	11491
17			IP-7-14	1.244,92	933,69	Industrial	3686706VK7836N0001HQ	11492
18			IP-7-15	1.244,74	933,56	Industrial	3686705VK7836N0001UQ	11493
19	TORREJÓN DE ARDOZ	SOTO DEL HENARES	U-32,2	2.888,05	1.732,83	Residencial (9 viv.unifamiliar)	2182204VK6728S0001IX	-----
20			U-38,1	7.049,20	4.229,52	Residencial (14 viv.unifamiliar)	2282701VK6728S0001HX	-----
21			U-31.1b	378,50	227,10	Residencial (1 viv.unifamiliar)	2183713VK6728S0001KX	Reg. nº 1 Torrejón de Ardoz Finca 66.416
22	SOTO HENARES ESTACIÓN	B / SOTO H. ESTACION	4.109,00	6314	Terciario gr 2º	25967VK6729N0001MI	Reg. nº 1 Torrejón de Ardoz Finca 83.853	
23		C/ SOTO H. ESTACION	5.600,00	8604	Terciario gr 1º	2593322VK6729S0001DH	Reg. nº 1 Torrejón de Ardoz Finca 83.855	
24		D/ SOTO H. ESTACION	4.000,00	6146	Terciario gr 2º	2593323VK6729S0001XH	Reg. nº 1 Torrejón de Ardoz Finca 83.857	

TIPOLOGÍA 2: AMBITOS DE SUELOS URBANIZABLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

Nº	MUNICIPIO	ÁMBITO	Superficie Suelo m2	Sup. edificable (m2c)	Uso	Referencia Catastral
25	ARGANDA del Rey	UE-141 / ARGANDA	Total sector	1.099.220,00	Actividades Empresariales/ Industrial / Comercial	28014A016000010000MB
			2.766.590,00			28014A017000210000MM
			OdM			28014A017000640000ME
			2.334.334,00			28014A017000230000MK
						28014A017000660000MZ
						280 14A017000650000MS
						280 14A017001190000MD
26	Getafe	PP-4 /ARROYO CULEBRO	223.212,00	50000 m2 : 44 595 m2 industriales y 5405 terciario servicios	Industria Terciario-comercial	6789001VK3568N0001SU
						6092001VK3569S0001XO
						6992001VK3569S0001LO
						6489001VK3568N0001DU
27	Meco	SUS AE-1-ESTE/MECO	Total sector Sup. Neta	476.943,00	industrial	Multiples
			1.328.171,00			
			OdM			
			1.017.321,00			
28	Meco	SUS-A /MECO	Total sector	223.806,00	Residencial	Multiples
			669.953,00			
			OdM			
			111.380,00			
29	Meco	SUS-B /MECO	1.158.545,00	419.973,00	Residencial	Multiples
			OdM			
			15.153,00			
30	San Martin de la Vega	P-6-7 -8 /AE-3 /San Martin V	245.027,00	70.000,00	Ind/ofic/comerc	9539106VK4593N0001PG
			287.777,00	85.000,00		9539107VK4593N0001LG
			693.613,00	220.000,00		9539108VK4593N0001TG

TIPOLOGÍA 3: SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS

Nº	MUNICIPIO	Localización	Clasificación Urbanística del Suelo	Superficie registral Has	Superficie Adoptada Has
31	Arroyomolinos	Parque del Guadarrama	Parque Regional del Curso Medio del Rio Guadarrama y su entorno (Mantenimiento de Actividad y/o Máxima Protección)	211,24 Ha.	438,6943600
				94,85 Ha.	
				30,28 Ha.	
				31,26 Ha.	
	71,05 Ha.				
	Mostoles				

TIPOLOGIA 4: SUELOS NO URBANIZABLES

Nº	MUNICIPIO	Superficie	Localización	Referencia Catastral	Finca Registral
32	Valdemoro	350 Has Suelo No Urbanizable + 1000 Has No Urbanizables Protegidos	El Espartal	28161A012000020000WG	Registro de la Propiedad nº1 Alcalá de Henares Finca 10.827
				28161A012100020000WR	
				28161A011000010000WF	
				28161A011000020000WM	
				28161A012000010000WY	
				28161A011000040000WK	
				28161A011100040000WU	
				28161A013000040000WW	
				28161A013000050000WA	
				28161A013000060000WB	
28161A013000070000WY					

TIPOLOGÍA 5: INMUEBLES

Nº	MUNICIPIO	Localización	Superficie	Referencia Catastral
33	MADRID	C/Gran Vía, 6	1.232,00	947201VK4704710012FY
34	MADRID	c/Pedro Moreno 3	369,00	1497302VK4719G0101BS
			85,00	1497302VK4719G0032HI
35	MADRID	c/Aduana	2.841	0646409VK4704D0001DI
36	MADRID	c/Alcalá,31	1.411	0846404VK4704F0001ZE
37	MADRID	c/Gral. Díaz Polier,35	4.866	2657111VK4725F0001ST
38	MADRID	c/ Santa Catalina,6	747	0843905VK4704D0001SI
39	MADRID	c/ Santa Hortensia,30	3.542	3674702VK4737D0001RW
40	MADRID	c/ Goya, 52	1.126,00	2552512VK4725D0001BP
41	MADRID	c/ Edgar neville, 3 y 5		0978909VK4707H0006FI
				0978909VK4707H0008HP
				0978909VK4707H0009JA
				0978909VK4707H0062YM
				0978909VK4707H0064IW
42	MADRID	c/Modesto la fuente, 77		0978909VK4707H0065OE
				1076402VK4717E0351XQ
				1076402VK4717E0352MW
				1076402VK4717E0814SF
				1076402VK4717E0815DG
43	Pozuelo de Alarcón	c/Juan de Orduña, 3 CIUDAD DE LA IMAGEN	5.981	1076402VK4717E0816FH
				1076402VK4717E0818HK
44	Fuenlabrada	Avda. de La Cantueña, 0	11.601	5085806VK3558N0001BE