



Encomienda a la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA), por los trabajos necesarios para la enajenación de un:

conjunto patrimonial compuesto por tres fincas registrales situadas en las plantas 2^a, 3^a y 4^a de la calle Cea Bermúdez nº 46 de Madrid,

en ejecución del *“Programa para la puesta en valor de los activos inmobiliarios del Estado”* de acuerdo con la Disposición Adicional Novena de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, según la modificación realizada por la Disposición Final Décimo Cuarta de la Ley 22/2013 de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, en su reunión de 8 de abril de 2013, acordó la elaboración de un *Programa para la puesta en valor de los activos inmobiliarios del Estado* que debe integrar en un único documento las estrategias de movilización inmobiliaria de los principales centros gestores de patrimonio del sector estatal. La Dirección General de Patrimonio del Estado es uno de los centros gestores que han sido incluidos en este programa.

En la reunión del Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales de 8 de mayo de 2012, se aprobó el *Plan de Racionalización del Patrimonio Inmobiliario de la Administración General del Estado* entre cuyos objetivos está la necesidad de poner en valor los bienes integrados en el patrimonio estatal, procurando la movilización de los inmuebles ociosos a través de su utilización o de su enajenación.

Con este fin, la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 en su Disposición Final Decimocuarta ha modificado la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas incorporando la Disposición Adicional Novena con efectos del 1 de enero de 2014 y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2016, que queda redactada en los siguientes términos:

Ejecución del programa para la puesta en valor de los activos inmobiliarios del Estado:

“A efectos de activar el cumplimiento de los objetivos definidos por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas que se concretan en la ejecución del Programa para la Puesta en Valor de los Activos Inmobiliarios del Estado, en los negocios e instrumentos jurídicos por los que la Dirección General del Patrimonio del Estado encargue a un tercero la venta, administración o puesta en explotación de bienes patrimoniales, la retribución de aquél podrá fijarse por referencia a un porcentaje o comisión calculados sobre el precio de venta que se obtenga o sobre la renta o canon estipulado dentro de los límites e importes máximos que, en su caso, estuvieran legalmente establecidos. En este caso, la liquidación que deba practicarse para su ingreso en el Tesoro Público podrá realizarse por el importe neto que corresponda, una vez deducida la comisión pactada”.



Para llevar a cabo la enajenación de los inmuebles de este centro gestor incluidos en el *Plan de Racionalización del Patrimonio Inmobiliario de la Administración General del Estado*, es voluntad de la Dirección General de Patrimonio del Estado formalizar una encomienda de gestión con la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A. (SEGIPSA) entre cuyos servicios habituales se encuentra la enajenación de inmuebles, y que cuenta con la experiencia, cualificación e infraestructura apropiadas para llevar a cabo los trabajos objeto de este encargo.

El régimen jurídico de esta encomienda se establece en el artículo 4.1.n y 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y en la Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que otorga el carácter de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado a SEGIPSA.

El apartado 4 de dicha Disposición Adicional Décima dispone que “El importe a pagar por los trabajos, servicios, estudios, proyectos y demás actuaciones realizadas por medio de SEGIPSA se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas que hayan sido aprobadas por resolución del Subsecretario de Hacienda y Administraciones Públicas, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización..” Las tarifas correspondientes a las actuaciones que ejecute SEGIPSA en esta encomienda de gestión han sido aprobadas por Resolución de la Subsecretaría de Hacienda y Administraciones Públicas el 12 de marzo de 2014.

El procedimiento de atribución y ejecución de encomiendas a SEGIPSA, al amparo de lo dispuesto en el artículo 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, fue aprobado mediante Instrucción de la Dirección General del Patrimonio del Estado de fecha 18 de abril de 2012.

En consecuencia, y en atención a las circunstancias y fundamentos legales expuestos, la Dirección General del Patrimonio del Estado atribuye a la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA) una encomienda de gestión que se ejecutará de conformidad con las siguientes:



CLAÚSULAS

CLAUSULA 1ª. OBJETO DE LA ENCOMIENDA

Los trabajos objeto de la presente encomienda consisten en la enajenación de los bienes de titularidad de la Administración General del Estado situados en la calle Cea Bermúdez nº 46 de Madrid, que comprenden tres fincas registrales susceptibles de ser enajenadas conjunta o separadamente

El valor de referencia aplicable en la presente encomienda se cifra en 4.118.400,00 € (cuatro millones ciento dieciocho mil cuatrocientos euros) que se desglosa a los efectos previstos en la cláusula 4ª.2.b.), en los siguientes valores parciales:

- Planta 2ª = 842.400 €
- Planta 3ª = 1.638.000 €
- Planta 4ª = 1.638.000 €

El valor de referencia es el de la tasación de cada una de las fincas registrales aprobada por la Dirección General del Patrimonio del Estado que se adjunta como anexo y a los efectos de la presente encomienda constituye el tipo mínimo de licitación para la adjudicación conjunta de las tres fincas registrales en pública subasta y la referencia para calcular la retribución por incentivo (tarifa 2.b).

SEGIPSA en virtud de la presente encomienda diseñará el procedimiento de enajenación con la finalidad de maximizar los ingresos derivados del mismo. A estos efectos, configurará la subasta de forma que se acepten ofertas por el conjunto de las fincas registrales objeto de esta encomienda, pudiendo, en el caso de que los estudios previos a la celebración de la subasta así lo recomienden, permitir a los licitadores presentar ofertas individualizadas por las fincas registrales que se identifican en la tasación. En este caso, el tipo mínimo de licitación no podrá ser inferior a los valores parciales que corresponden a cada una de las fincas.

CLAUSULA 2ª. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

SEGIPSA deberá llevar a cabo todos aquellos trabajos que sean necesarios tanto desde el punto de vista comercial, como técnico y jurídico, en coordinación con la Dirección General de Patrimonio del Estado con el objetivo final de la efectiva enajenación de los inmuebles.



La metodología para desarrollar este proceso es la siguiente:

FASE I- Un análisis detallado del activo incluyendo Due Diligence Técnica, Urbanística y Legal:

En esta fase se incluyen los siguientes trabajos:

- Inspección física pormenorizada del activo, su accesibilidad, orientación, morfología, estructura, etc.
- Análisis e inspección del área de influencia y del entorno, con el objetivo de detectar el nivel de infraestructuras de la zona, así como cualquier otro factor que pudiera tener consecuencias de valor sobre el proyecto a desarrollar:
 - a. Comunicaciones
 - b. Servicios y dotaciones
 - c. Proyectos recientes en el entorno
 - d. Proyectos previstos en el área de influencia
 - e. Nuevas infraestructuras previstas, o mejora de las actuales.

- Due Diligence Técnica:

Contendrá todos los aspectos técnicos relevantes de los inmuebles, entre otros, al menos:

- a. Planos de los inmuebles de planta y alzados con detalle de superficies.
- b. Memoria de instalaciones y posible aprovechamiento.
- c. Certificación energética de los inmuebles. En el caso de precisarse su elaboración, se facturará aparte y conforme a las tarifas publicadas en el BOE de 19/11/2013 según Resolución de 7 de noviembre de 2013, de la Subsecretaría, por la que se aprueban las tarifas aplicables por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, SA en los trabajos relativos a la certificación y auditoría energética de bienes inmuebles.
- d. Verificación de la documentación técnica (licencia de obras, de funcionamiento, en su caso).
- e. Normativa legal aplicable (licencias de demolición, etc)



- **Due Diligence Urbanística:**

Contendrá todos los aspectos urbanísticos relevantes de los inmuebles, entre otros, al menos:

- a. Estudio urbanístico de la parcela en que se encuentra los inmuebles, con especial referencia a su calificación, edificabilidad y su aprovechamiento urbanístico.
- b. Trámites y documentación necesaria para el cambio de uso urbanístico en su caso.
- c. Calendario previsto.
- d. Estimación de costes (proyectos técnicos, licencias, Ayuntamiento, etc.)

- **Due Diligence Jurídica:**

Contendrá todos los aspectos relevantes legales de los inmuebles, entre otros:

- a. Estudio jurídico de la propiedad de los inmuebles.
- b. Estudio de cargas y posibles limitaciones.
- c. Certificación registral.
- d. Certificación catastral.
- e. Análisis de los tributos que afectan a la propiedad de los inmuebles.
- f. Análisis de los tributos que afectan a la transmisión de los inmuebles.

Fase II- Elaboración del Cuaderno de Venta

Esta fase consistirá en la elaboración, en castellano e inglés, del Cuaderno de Ventas que incluirá, como mínimo:

- a. Información comercial de la zona.
- b. Descripción de los inmuebles, su mejor y mayores posibilidades de uso.
- c. Estudio de mercado.
- d. Fotografías y localización de los inmuebles.
- e. Resumen ejecutivo técnico de la Due Diligence.
- f. Resumen ejecutivo urbanístico de la Due Diligence.
- g. Resumen ejecutivo jurídico de la Due Diligence.
- h. Identificación de los principales aspectos positivos de los inmuebles para su enajenación.



Fase III- Elaboración del Pliego de bases

En esta fase se elaborara un Pliego de Bases que se sujetará a la aprobación de la Dirección General del Patrimonio del Estado, el cual al menos contendrá los siguientes aspectos en referencia a los inmuebles que se enajena:

- a. Constará en referencia a los inmuebles, descripción e identificación registral, referencia catastral, posibles cargas, así como precio/s de licitación, e importes de fianza.
- b. Lugar y fecha de la subasta presencial de los inmuebles.
- c. Requisitos para concurrir a la subasta.
- d. Formas de acreditación y depósito de fianzas.
- e. Detalle y procedimiento de subasta.
- f. Formas y requisitos para participar en la subasta (por escrito y/o de viva voz)
- g. Descripción del desarrollo de la subasta.
- h. Forma de pago y formalización de escritura de compraventa.
- i. Régimen de visitas y consulta de documentación.
- j. Régimen jurídico de la compraventa.
- k. Régimen fiscal de la compraventa.

Fase IV- Comercialización de los inmuebles

Es la fase de comercialización de los inmuebles a enajenar, y para ello se acometerán los siguientes trabajos:

- a. Estudio de la demanda potencial de mercado
- b. Contacto con los posibles inversores que pudieran estar interesados en el activo.
- c. Elaboración del plan de medios, confección y publicación de:
 - 1) Anuncios en prensa en los diarios de mayor tirada a nivel nacional y en los periódicos de mayor tirada de las provincias donde esté ubicado el activo.
 - 2) Publicidad directa en la zona.
 - 3) Inserción de la información en la página web de SEGIPSA, así como en otras páginas de gran difusión.
- d. Fijación y planificación del calendario de visitas a los inmuebles.
- e. Atención a las consultas personales en oficina y telefónicas y visitas a los inmuebles.
- f. Distribución del Cuaderno de Ventas.
- g. Se complementará la comercialización, si se considera necesario, con el apoyo de agentes especializados.



Fase V- Desarrollo de la fase de licitación y adjudicación (si llegara a producirse).

- a. Acreditaciones y fianzas.
- b. Celebración del proceso de licitación.
- c. Devolución de las fianzas.

En el caso de que el activo resultara adjudicado:

- a. Certificados de mejor postor a los adjudicatarios provisionales, que pasarán a ser adjudicatarios definitivos con la firma de la escritura.
- b. Ingreso o custodia de las fianzas.

Fase VI- Formalización de la enajenación. (Esta fase solo se desarrollaría en el caso de existir adjudicatario).

- a. Visita con el adjudicatario a los inmuebles.
- b. Recepción y estudio de la documentación requerida al adjudicatario.
- c. Elaboración del borrador de la minuta de escritura de compraventa para su conformidad o propuesta de modificación por la Dirección General de Patrimonio del Estado.
- d. Firma de escrituras ante Notario. SEGIPSA actuará en nombre y por cuenta de la Dirección General de Patrimonio del Estado, según lo previsto en el párrafo 3 de la Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003.
- e. Emisión de liquidación de las tarifas, y obtención de la conformidad de la DGPE.
- f. Ingreso del importe en el Tesoro Público.
- g. Entrega de copias autorizadas de las escrituras a la Dirección General de Patrimonio del Estado.

CLAUSULA 3ª. PRESUPUESTO Y APLICACIÓN PRESUPUESTARIA

1. Los trabajos objeto de la presente encomienda serán retribuidos mediante la aplicación de las tarifas que han sido aprobadas por Resolución de la Subsecretaría de Hacienda y Administraciones Públicas de fecha 12 de marzo de 2014 y que se relacionan a continuación:

TARIFA RETRIBUCIÓN FIJA

SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (63.369,15 €) sin IVA por inmueble



TARIFA 2. RETRIBUCIÓN EN CASO DE ÉXITO

2.a. Retribución por porcentaje (sin IVA por inmueble)

TRAMOS	Volumen de Venta		Honorarios parciales por tramo %	Honorarios Precio Max. Rango	Honorarios Máx. Totales acumulados %
	Entre	Hasta			
Tramo 1	0 €	3.000.000 €	4,00%	120.000 €	4,00%
Tramo 2	3.000.001 €	5.000.000 €	3,00%	180.000 €	3,60%
Tramo 3	5.000.001 €	10.000.000 €	2,00%	280.000 €	2,80%
Tramo 4	10.000.001 €	25.000.000 €	1,00%	430.000 €	1,72%
Tramo 5	25.000.001 €	40.000.000 €	0,75%	542.500 €	1,36%
Tramo 6	40.000.001 €	60.000.000 €	0,50%	642.500 €	1,07%
Tramo 7	60.000.001 €	80.000.000 €	0,35%	712.500 €	0,89%
Tramo 8	80.000.001 €	100.000.000 €	0,25%	762.500 €	0,76%
Tramo 9	100.000.001 €	125.000.000 €	0,15%	800.000 €	0,64%

Nota aclaratoria: Una vez fijado el precio de adjudicación, la retribución se establece en porcentajes acumulativos por tramos hasta alcanzar dicho importe.

2.b. Retribución por incentivo por valor adicional obtenido sobre el bien (sin IVA por inmueble)

Exceso Precio Objetivo	Volumen de Venta		Honorarios % sobre exceso
	de %	Hasta %	
Tramo 1	5,00%	7,50%	2,00%
Tramo 2	7,50%	12,50%	3,00%
Tramo 3	12,50%	15,00%	5,00%
Tramo 4	15,00%	100,00%	10,00%

Nota aclaratoria: El incentivo se calculará sobre la diferencia entre el importe de licitación y el precio de adjudicación en aplicación del tramo que corresponda.

TARIFA RESULTANTE

La tarifa definitiva se cuantifica como la suma de la Tarifa 1, más la Tarifa 2.a (en caso de éxito), más la Tarifa 2.b (en el caso de la obtención de un valor adicional sobre el bien tras la finalización del proceso de licitación).

2. FINANCIACIÓN.

El importe a abonar por los trabajos correspondientes a la retribución fija de la encomienda asciende a 63.369,15 euros, más el 21 % del I.V.A. (13.307,52 euros), lo que hace un total de 76.676,67 € (SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS). Para que pueda ser efectivo este pago han de darse las circunstancias expuestas en la cláusula 4.

Adicionalmente, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Novena de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la retribución de SEGIPSA



correspondiente a los honorarios que se devenguen en el supuesto de enajenación de los inmuebles, se percibirán según lo establecido en la cláusula 4.2

3. APLICACIÓN PRESUPUESTARIA.

El importe de la retribución fija se hará efectivo con cargo al subconcepto presupuestario 31.03.923A.227.06 del presupuesto de gastos de la Dirección General de Patrimonio del Estado para el ejercicio 2014.

CLAUSULA 4ª. FORMA DE PAGO Y DETERMINACIÓN DEL IMPORTE A INGRESAR.

1. Pago

Concluido el plazo de vigencia de la encomienda y habiéndose celebrado al menos una subasta sin que ninguna de las tres fincas registrales fuere enajenada, SEGIPSA cursará factura acompañada de una memoria justificativa de las actuaciones realizadas. Dicha factura se emitirá según el procedimiento previsto en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el sector público y las normas que la desarrollen, por el importe previsto en la Tarifa 1 (63.369,15 € más IVA), que será satisfecha por la Dirección General del Patrimonio del Estado con cargo al crédito comprometido para atender esta obligación, previa cumplimentación de los trámites previstos en el artículo 28 del Real Decreto 2188/1995, de 28 de diciembre, por el que se desarrolla el régimen de control interno de la Intervención General de la Administración del Estado.

En la factura se deberán incluir los tres códigos para el registro contable de facturas correspondientes a este Centro Directivo que son:

EA0002720 – I.D. M. DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (AREA DE HACIENDA)
E03059303 – SECRETARÍA GENERAL
E00126603 – D.G. PATRIMONIO DEL ESTADO

SEGIPSA no percibirá cantidad alguna por los conceptos previstos en la Tarifa 1 si, una vez atribuida la encomienda y transcurrido el plazo establecido en la misma, no se ha celebrado, al menos, una subasta.



2. Retribución en aplicación de la Disposición adicional novena de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

a) En caso de enajenación de los inmuebles en su conjunto o de las tres fincas registrales separadamente y una vez que hayan sido firmadas las correspondientes escrituras públicas, SEGIPSA presentará la factura por la retribución fija correspondiente a la tarifa 1, acompañada de la memoria justificativa de las actuaciones, y de un borrador de liquidación de los honorarios que resulten de la aplicación de la tarifa a porcentaje por la venta de los inmuebles (tarifa 2.a) y, en su caso, la retribución por incentivo por valor adicional (tarifa 2.b). Esta liquidación deberá ser aprobada por la Dirección General del Patrimonio del Estado.

La cantidad resultante de esta liquidación se minorará del importe de enajenación del inmueble, constituido por el resultado bruto de la subasta (precio de adjudicación), a efectos de determinar el importe neto que debe ser ingresado en el Tesoro por SEGIPSA.

Notificada la aprobación de la liquidación, SEGIPSA ingresará en el Tesoro, en un plazo no superior a cinco días hábiles, el resultado neto de la enajenación, comunicando este hecho con copia de documento de ingreso a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

SEGIPSA a tal efecto, tendrá una cuenta abierta en una entidad bancaria a nombre de “Enajenación activos Inmobiliarios del Estado” en la que únicamente se registrarán los ingresos correspondientes al objeto de la presente encomienda.

b) En el supuesto que se produzca una enajenación parcial del conjunto patrimonial, que comprenda una o dos fincas registrales, SEGIPSA presentará la factura por la retribución fija correspondiente a la tarifa 1, acompañada de la memoria justificativa de las actuaciones y de un borrador de liquidación de los honorarios que resulten de la aplicación de la tarifa a porcentaje por la venta del inmueble o inmuebles enajenados (tarifa 2.a) que se calculará sobre los ingresos totales percibidos.

SEGIPSA no percibirá cantidad alguna por el concepto previsto en la Tarifa 2.b “retribución por incentivo por valor adicional obtenido sobre el bien” en el supuesto de enajenación parcial.

En caso de que se proceda a nuevas subastas durante el periodo de vigencia de la encomienda para enajenar las fincas no vendidas, no se devengará la tarifa fija (tarifa 1) y, en caso de que se produzca la enajenación de todas las fincas registrales, se calcularán las tarifas a porcentaje (tarifa 2.a) correspondiente al valor agregado de todas las fincas registrales enajenadas, deduciéndose del



importe resultante la (tarifa 2.a) que por este concepto haya percibido SEGIPSA como retribución por las fincas enajenadas en subastas anteriores, y se liquidará, en su caso, cuando concluya el procedimiento con la enajenación de las tres fincas registrales, la retribución por incentivo por valor adicional (tarifa 2.b) respecto al valor de referencia de los inmuebles.

La cantidad resultante de la liquidación se tramitará de la forma prevista en la letra anterior a este apartado.

CLAUSULA 5ª. CONTROL Y SEGUIMIENTO.

La Dirección General del Patrimonio del Estado dará a la empresa SEGIPSA las instrucciones correspondientes para la ejecución de la encomienda, llevando a cabo el control y seguimiento de la misma.

SEGIPSA asesorará a la Dirección General de Patrimonio del Estado íntegramente, considerando en cada caso la situación legal, urbanística y técnica de los inmuebles, así como su posicionamiento en el mercado de forma competitiva, con el fin de llegar al objetivo final de la efectiva enajenación de los inmuebles.

La Dirección General del Patrimonio del Estado designa al Jefe del Área de Análisis Jurídico Patrimonial de la Subdirección General del Patrimonio del Estado como Director Técnico con funciones de responsable y supervisor de la presente encomienda y SEGIPSA designa como responsable de la encomienda al Director de Gestión y Administración de Inmuebles.

Para ejecutar los trabajos necesarios que se describen en la Cláusula 2ª de inspección del edificio y toma de datos, así como aquellos propios de la comercialización de los inmuebles, SEGIPSA será responsable desde el inicio del plazo de ejecución, de la custodia, vigilancia, conservación y mantenimiento de los inmuebles objeto de la encomienda, en coordinación con la Dirección General del Patrimonio del Estado.

SEGIPSA asume la obligación de ejercer de modo real, efectivo y continuo, sobre el personal de SEGIPSA integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución de la encomienda, el poder de dirección inherente a todo empresario. En particular asumirá la negociación y pago de salarios, la concesión de permisos, licencias y vacaciones, las sustituciones de los trabajadores en casos de baja o ausencias, las obligaciones legales en materia de Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y el pago de prestaciones, cuando proceda, las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales, el ejercicio de potestad disciplinaria, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleador y empleado.



SEGIPSA velará especialmente porque los trabajadores designados para la ejecución de los trabajos objeto de la encomienda, desarrollen su actividad sin extralimitarse en las funciones desempeñadas respecto de la actividad delimitada en el presente documento.

A la extinción del periodo de ejecución de la encomienda no podrá producirse en ningún caso, la consolidación del personal que la empresa haya destinado a realizar los trabajos objeto de la misma. Si la Administración fuese condenada o sancionada, por acciones de la empresa encomendataria o de sus trabajadores, debido a incumplimientos de las obligaciones asumidas por SEGIPSA en este ámbito, ésta deberá indemnizar a la Administración.

CLAUSULA 6ª. PLAZO DE EJECUCIÓN, MODIFICACIÓN Y PRÓRROGA.

El plazo de ejecución de la presente encomienda comienza el día de su notificación y finaliza el 30 de noviembre de 2014.

Este plazo podrá prorrogarse antes de su vencimiento por la Dirección General del Patrimonio del Estado, previo cumplimiento de las formalidades legalmente necesarias.

En caso de prórroga de la encomienda, la retribución fija (Tarifa 1) no experimentará ningún incremento, aunque sea necesario celebrar varias subastas; y la Tarifa 2.a y la retribución por incentivo (tarifa 2.b), si proceden, se calcularán teniendo en cuenta el valor de referencia fijado en la prórroga de la encomienda.

Previa tramitación del oportuno expediente de gasto, podrá acordarse igualmente la modificación de la encomienda antes de su finalización.

CLAUSULA 7ª. RESOLUCIÓN.

La presente encomienda podrá resolverse motivadamente por la Dirección General de Patrimonio del Estado, percibiendo SEGIPSA una compensación por los trabajos realizados conforme a las tarifas aprobadas hasta la fecha de notificación del acuerdo de resolución.

Madrid, a 21 ABR 2014
EL DIRECTOR GENERAL,

Juan Antonio Martínez Menéndez



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SUBSECRETARÍA

DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO
DEL ESTADO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
COORDINACIÓN DE EDIFICACIONES
ADMINISTRATIVAS

N/REF.: MADRID Enajenaciones 201447400082 JMV
FECHA: 27 de marzo 2014
ASUNTO: Valoración de inmuebles en calle Cea Bermúdez nº 46, Madrid
DESTINATARIO: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DEL ESTADO

Se solicita que se determine el valor de mercado de varios locales de oficinas situados en la calle Cea Bermúdez nº 46 de Madrid a efectos de elaborar una encomienda a Segipsa para su enajenación.



ANTECEDENTES:

Los locales han estado ocupados por la Subdirección de obras del Ministerio de Justicia, actualmente se encuentran desocupados.

En marzo de 2014 se desafecta del Ministerio de Justicia y se incorpora a Patrimonio del Estado como bien patrimonial para su venta dentro del Plan de Racionalización del Patrimonio Inmobiliario Estatal.



DATOS DEL INMUEBLE:

El edificio fue construido en el año 1965, forma un chaflán con fachadas a las calles Cea Bermúdez y Avenida Islas Filipinas, consta de planta baja, entreplanta y diez plantas de pisos. Su uso predominante es residencial aunque varios de los pisos estén ocupados por oficinas.

Dispone de conserjería con portero físico. El núcleo de comunicación consta de dos ascensores y un montacargas. Las plantas se dividen en tres viviendas: una central con huecos al chaflán y a las calles Cea Bermúdez e Islas Filipinas, y dos laterales con fachadas a las calles Cea Bermúdez o Islas Filipinas.

El inmueble consta de dos sótanos destinados a garaje aunque los locales a tasar no dispongan de ninguna plaza de garaje.

La calidad de la construcción del inmueble es media y su estado de conservación es correcto.

Los locales a tasar se sitúan en las plantas 2ª, 3ª y 4ª:

Superficies registrales:

Oficina planta 2ª:	312 m2
Oficina planta 3ª:	585 m2
Oficina planta 4ª:	585 m2

Su distribución interior responde a su uso de oficinas. El acceso se realiza por la planta tercera, interiormente están comunicados por una escalera de la planta tercera a la cuarta y por otra escalera de caracol de muy escasas dimensiones y difícil circulación de la planta tercera a la segunda. Además, todos ellos cuentan con su acceso normal desde el núcleo de comunicación del edificio.

Las oficinas de las plantas 3ª y 4ª ocupan toda la planta, la oficina de la planta 2ª ocupa la parte central correspondiente al chaflán.

A lo largo de los últimos años se han realizado actuaciones parciales en los locales (carpinterías, aire acondicionado, PCI, renovación de aseos, acabados, etc), en todo caso son necesarias obras de acondicionamiento y renovación, así como la recolocación de las unidades de aire acondicionado que se han llevado los anteriores ocupantes al dejar el inmueble.

Se adjuntan planos de los locales con su distribución actual.

DATOS URBANÍSTICOS:

El inmueble se encuentra dentro del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE 00.01, Norma Zonal 1, Grado 4º, nivel C, catalogación ambiental.

VALORACIÓN:

Los locales de oficinas se valoran por el método de comparación.



El inmueble se ubica en el distrito de Chamberí, concretamente en el barrio de Vallehermoso, el entorno es residencial de nivel socio económico medio-alto y terciario en edificio mixto.

Bien comunicado por transporte público aunque con un déficit de plazas de aparcamiento que afecta a los locales a tasar ya que no disponen de plazas de garaje en el propio inmueble.

En los últimos meses se ha hecho realidad un cambio de tendencia en la evolución de los precios, que tocaron fondo en el tercer trimestre de 2013, aunque no es probable que se lleguen a alcanzar los precios de 2007 a medio plazo.

La mayor demanda de inmuebles en el centro de la ciudad se debe a grandes inversores que pretenden aprovechar los precios bajos y buscan preferentemente inmuebles completos y bien situados con intención de acometer las obras necesarias y colocarlos en el mercado una vez rehabilitados.

La oferta en la zona es fundamentalmente de viviendas, las oficinas que se ofertan suelen estar en edificios de uso mixto. En el propio edificio se oferta una vivienda en la planta octava de 325 m² a 1.400.000 €, lo que da un unitario de 4.308 €/m². Los pisos altos tienen un mayor valor debido a sus excepcionales vistas. El precio medio en el barrio para inmuebles de antigüedad similar y situados en zonas próximas es 3.200 €/m². Se adjuntan fichas de testigos.

En base a estos datos y teniendo en cuenta la situación, tipología y superficie del inmueble a tasar se estiman los siguientes valores:

Oficina planta 2ª:	312 m ² x 2.700 €/m ² = 842.400 €
Oficina planta 3ª:	585 m ² x 2.800 €/m ² = 1.638.000 €
Oficina planta 4ª:	585 m ² x 2.800 €/m ² = 1.638.000 €

VALOR DE TASACIÓN TOTAL: 4.118.400 €

LA TÉCNICO DE LA DIRECCION
GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO,

Fdo.: Mónica Sánchez Redonet
Arquitecto Superior

Conforme:

EL DIRECTOR GENERAL
(P.D. resolución de 7 de julio de 2005 y
R.D. 256/2012 de 27 de enero)
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS

Fdo.: Álvaro Guinea Rodríguez