

**INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD
SERVICIO DE TASACIÓN DE INMUEBLES
PATRIMONIALES**

EXPEDIENTE Nº:151/2023

Área: Subdirección de Patrimonio

1. OBJETO DEL CONTRATO

A. TIPO DE CONTRATO:

- ☐ CONTRATO DE OBRAS
☐ CONTRATO DE SUMINISTROS
☒ CONTRATO DE SERVICIOS

B. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del contrato consiste en la prestación de los servicios de tasación de inmuebles que determine 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.

Las prescripciones técnicas se definirán aplicando criterios de sostenibilidad y protección ambiental, de acuerdo con las definiciones y principios regulados en los artículos 3 y 4, respectivamente, del Texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre.

C. DIVISIÓN EN LOTES:

- ☒ NO
☐ SÍ

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no ha dividido el objeto del contrato en lotes debido que la citada división conllevaría el riesgo para la correcta ejecución del contrato debido a la propia naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones por una pluralidad de contratistas diferentes. Además, la integración de todos los servicios en un único contrato permitirá optimizar los recursos y mejorar la eficacia y eficiencia de los servicios objeto del mismo.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración del presente contrato es de CUATRO (4) AÑOS a contar desde la firma del contrato.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	44.980,00	9.445,80	54.425,80

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	44.980,00
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	44.980,00

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN
K 140000	623001	G/623001/000001	62010480

Línea Estratégica:

* Descripción Línea Estratégica	* Descripción Línea Estratégica
<input type="checkbox"/> LE01: Asegurar garantía de Suministro	<input type="checkbox"/> LE07: Transparencia, buen gobierno y compromiso
<input type="checkbox"/> LE02: Garantizar calidad agua de consumo	<input checked="" type="checkbox"/> LE08: Talento, compromiso y salud profesionales
<input type="checkbox"/> LE03: Fortalecer continuidad de servicio	<input type="checkbox"/> LE09: Liderar innovación y desarrollo
<input type="checkbox"/> LE04: Calidad ambiental y eficiencia energética.	<input checked="" type="checkbox"/> LE10: Sostenibilidad y eficiencia en la gestión
<input type="checkbox"/> LE05: Cooperación con municipios de Madrid	<input type="checkbox"/> N/A: No Aplica
<input type="checkbox"/> LE06: Compromiso y cercanía con usuario	

D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

D.1 DISTRIBUCION DEL PRESUPUESTO INICIAL:

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2023	1.874,16 €	0	1.874,16 €
2024	11.245,00 €	0	11.245,00 €
2025	11.245,00 €	0	11.245,00 €
2026	11.245,00 €	0	11.245,00 €
2027	9.370,64 €	0	9.370,64 €
TOTAL (S/ IVA)	44.979,80	0,00	44.979,80

D.2 DISTRIBUCION DE LAS PRÓRROGAS:

No aplica

E. ¿ESTE CONTRATO ES SUSTITUCIÓN O RENOVACIÓN DE UNO YA EXISTENTE?

- ☐ SI
☒ NO

F. ¿SE ENCUENTRA INCLUIDO EN LA PLANIFICACIÓN PLURIANUAL VIGENTE?

- ☒ SI PCCYII 23 - 046
☐ NO

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Se hace necesario una asistencia técnica para la realización de las actuaciones objeto del presente contrato, con el fin de llevar a cabo la tramitación que se precisa para 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 SA MP.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Las tasaciones periciales se deberán realizar conforme a los principios, metodologías en instrucción para calcular el valor de tasación recogidos en la Orden ECO 805, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Las tasaciones periciales de inmuebles deben ser realizadas por empresas cuyo objeto social sea la tasación de inmuebles en el ámbito nacional, que figuren 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.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Para el cálculo del presupuesto del contrato se ha tenido en cuenta tarifas en base a la tipología de inmuebles y el número de inmuebles titularidad de Canal de Isabel II, SA MP., que se prevé puedan ser objeto de una futura enajenación mediante subasta pública.

ESTIMACIÓN DE TARIFAS A APLICAR A LAS TASACIONES INMOBILIARIAS (IVA EXCLUIDO)		
TIPOLOGÍA	TRAMO SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO
Fincas Rústicas	≤ 5.000 m ²	327,60 €
	> 5.000 m ²	327,60 €
Suelos urbanos o urbanizables	≤ 1000 m ²	561,60 €
	> 1000 m ²	795,60 €
Fincas uso industrial	≤ 500 m ²	468,00 €
	> 500 m ²	561,60 €
Locales comerciales	≤ 250 m ²	380,90 €
	> 250 m ²	526,50 €
Aparcamientos/Trasteros	≤ 30 m ²	374,40 €
	> 30 m ²	374,40 €
Naves	≤ 1.000 m ²	327,60 €
	> 1.000 m ²	421,20 €
Oficinas	≤ 250 m ²	409,50 €
	> 250 m ² y ≤ 1000 m ²	526,50 €
	> 1.000 m ²	702,00 €
Viviendas	≤ 100 m ²	526,50 €
	> 100 m ²	702,00 €
Edificios completos usos varios	≤ 500 m ²	898,30 €
	> 500 m ² y ≤ 10.000 m ²	936,00 €
	> 10.000 m ²	1.872,00 €
Edificios en construcción	≤ 10.000 m ²	748,80 €
	> 10.000 m ²	1.248,00 €

Tipologia	Nº de Inmuebles	Presupuesto Base anual	Presupuesto Base INI 4 años de contrato
Suelos urbanos >1000 m ²	4	3.182,40 €	
Suelos urbanos <1000 m ²	3	1.684,80 €	
Locales Comerciales ≤ 250 m ²	2	761,80 €	
Fincas Uso Industrial > 500 m ²	3	1.684,80 €	
Naves > 1.000 m ²	1	421,20 €	
Viviendas > 100 m ²	5	3.510,00 €	
	18	11.245,00 €	44.980,00 €

Se ha estimado que el primer año de vigencia de contrato se puedan realizar tasaciones de dieciocho inmuebles (cinco viviendas, dos locales comerciales, nave industrial y suelo urbanos e industriales) titularidad de Canal de Isabel II, S.A. M.P, en el momento de licitación de este expediente.

No obstante, Canal de Isabel II, S.A. M.P., no puede determinar con precisión el alcance del objeto del presente contrato, por estar este subordinado a las necesidades de la empresa pública. En particular, la heterogeneidad de los diferentes inmuebles patrimoniales a tasar (unos inmuebles están clasificados como urbanos, otros están clasificados como urbanizables, otros con uso industrial), así como el hecho de que en el momento de licitación de este expediente de

contratación, Canal de Isabel II, S.A. M.P., participa en distintas actuaciones urbanísticas, las cuales, una vez que sean objeto de reparcelación, comportarán la adjudicación a favor de esta Empresa Pública de las parcelas resultantes que le corresponda por el suelo aportado. En consecuencia, no es posible establecer el momento en que dichas parcelas se adjudicarán a Canal de Isabel II, SA MP., pues ello depende de las circunstancias propias de cada desarrollo urbanístico. Por ello, al no poder determinar el número de inmuebles a tasar durante el periodo de duración del contrato, se fijará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares un Alcance Mínimo y un Alcance Máximo del contrato, que podrá oscilar hasta un 45%.

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- ☒ **ABIERTO**
- ☐ **NEGOCIADO**
- ☐ **CONTRATACIÓN BASADA EN ACUERDO MARCO (AM)**
- ☐ **CONTRATACIÓN ESPECÍFICA DERIVADA DE SISTEMA DINÁMICO DE ADQUISICIÓN (SDA)**

Miguel Ángel Romero Serrano
Subdirector de Patrimonio

MIGUEL ÁNGEL ROMERO
(R:A86488087)

Fecha:
2023.10.16
15:38:16 +02'00'

*Firmado por M^a Carmen
Tejera Gimeno el día
17/10/23 12:43*

María del Carmen Tejera Gimeno
Directora de la Secretaría General Técnica