

ANEXO I AL INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

JUSTIFICACIÓN DE SOLVENCIA

SERVICIOS DE DUE DILIGENCE LEGAL Y TÉCNICA DE LAS OFICINAS, LOCAL COMERCIAL, TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE EN EL EDIFICIO DE JOSÉ ABASCAL Nº 57 DE MADRID

EXPEDIENTE N.º: 20/2024

Área: Subdirección de Patrimonio

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato consiste en llevar a cabo la prestación de los servicios de *Due Diligence* legal y técnica de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el edificio de José Abascal, nº 57 de Madrid Capital para su enajenación, conforme establece el artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como por el artículo 137 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El procedimiento se divide en 2 lotes:

Lote 1: *Due Diligence* Legal (Auditoría Legal)

Lote 2: *Due Diligence* Técnica Urbanística (Auditoría Técnica)

2. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA ESTABLECIDOS EN EL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

En relación con la **solventia económica y financiera**, los licitadores deberán acreditar en el mejor ejercicio dentro de los **tres (3) últimos** disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas un volumen anual de negocios en el ámbito objeto del contrato de conformidad con lo siguiente:

- **Lote 1: 12.750 € en servicios de *Due Diligence* Legal**
- **Lote 2: 17.250 € en servicios de *Due Diligence* Técnica**

Dicho importe se considera adecuado para garantizar que los licitadores cuenten con la suficiente solventia económica y financiera para la realización de los trabajos objeto del contrato. En este sentido, la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) permite solicitar hasta 1,5 veces el valor estimado del contrato, tal y como se ha hecho en este caso atendiendo al bajo valor estimado de los lotes.

En relación con la **solventia técnica y profesional**, los licitadores deberán acreditar haber realizado servicios análogos a los del presente Contrato en los cinco (5) últimos años anteriores a la fecha de publicación del PCAP en el perfil de contratante de Canal de Isabel II, S.A., M.P., (<https://contratos-publicos.comunidad.madrid/>), con las siguientes unidades mínimas:

- **Lote 1: *Due Diligence* legal realizadas respecto de al menos dos inmuebles de naturaleza urbana cuyo valor en conjunto sea igual o superior a 10.000.000,00 €**
- **Lote 2: *Due Diligence* técnica urbanística realizadas respecto de al menos dos inmuebles de naturaleza urbana cuyo valor en conjunto sea igual o superior a 10.000.000 €**

Dichas unidades mínimas se consideran adecuadas para garantizar que los licitadores cuenten con la suficiente solventia técnica y profesional para la realización de los trabajos objeto del contrato y facilita la concurrencia. En particular, se solicita haber realizado *due diligence* legal o técnica, según el lote correspondiente, de dos inmuebles de naturaleza urbana cuyo valor **en conjunto** sea igual o superior a 10.000.000,00 € **para acreditar de ese modo que los licitadores cuentan con experiencia en la realización de *due diligence* de inmuebles de características (naturaleza urbana y valor) similares a los que serán objeto de los servicios.** En este sentido, **el valor de compra de los inmuebles respecto a los cuales se realizarán las *due diligence* fue de 7.351.869,18 €.** Adicionalmente, para facilitar la concurrencia, este requisito de solventia **puede ser integrado con terceros.** Finalmente, también para

facilitar la concurrencia, se permite acreditar la solvencia técnica y profesional mediante los servicios **realizados en los últimos cinco (5) años en vez de en los últimos tres (3) años que establece la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) como regla general para los servicios.**

En conclusión, la solvencia requerida es adecuada para la correcta realización de las actuaciones objeto del contrato y se han tomado las medidas oportunas para favorecer la concurrencia.

Miguel Ángel Romero Serrano
Subdirector de Patrimonio

MIGUEL ÁNGEL
ROMERO

Firmado digitalmente por
MIGUEL ÁNGEL
ROMERO
Fecha: 2024.04.12 14:22:35
+02'00'