

## **INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD**

**SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA LA SUBASTA  
ELECTRONICA DE LAS OFICINAS, LOCAL COMERCIAL,  
TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE EN EL EDIFICIO DE JOSÉ  
ABASCAL Nº 57 DE MADRID**

**EXPEDIENTE N.º: 22/2024**

**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 presente procedimiento de licitación tiene por objeto la contratación de los **SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA REALIZAR SUBASTA ELECTRONICA DE LAS OFICINAS, LOCAL COMERCIAL, TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE PROPIEDAD DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P., EN EL EDIFICIO DE LA CALLE JOSE ABASCAL, Nº57 DE MADRID.**

En el Pliego de Prescripciones Técnicas se describen las consideraciones de tipo social, ambiental y de innovación que se han tenido en cuenta para configurar las prestaciones objeto de contrato.

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 por la propia naturaleza del objeto del mismo. En este sentido, el objeto del contrato consiste en la prestación de los servicios de una plataforma para la enajenación mediante subasta electrónica, como conjunto inmobiliario y no de forma individualizada, de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje propiedad de Canal de Isabel II, S.A, M.P. en Calle José Abascal 57, por no encontrarse dividido físicamente. Por tanto, la división en lotes no es posible al tratarse la enajenación como un único inmueble.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

Dos (2) meses.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
	32.150,00€	6.751,50 €	38.901,50 €
TOTAL	32.150,00€	6.751,50 €	38.901,50 €

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.	32.150,00 €
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	32.150,00 €

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN
K140000	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

AÑO	GASTO	TOTAL (s/IVA)
2024	32.150,00 €	32.150,00 €
TOTAL (S/ IVA)	32.150,00 €	32.150,00 €

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

☐ SI  
☒ NO

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

☐ SI  
☒ NO

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Se hace necesario una asistencia técnica para la contratación de una plataforma para proceder a la subasta pública electrónica de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje que son propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el edificio de la calle Jose Abascal, 57 de Madrid Capital con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo del Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S. A. M. P., aprobado en fecha 25 de enero de 2024, que autoriza su enajenación.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

El Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S. A. M. P., en su sesión de 25 de enero de 2024, autorizó la enajenación de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje que son propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el edificio de la calle Jose Abascal, 57 de Madrid Capital, mediante un procedimiento de subasta pública, respetando los principios de publicidad y concurrencia y previa tasación pericial, conforme establece el artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Así mismo, el Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S. A. M. P., en ese mismo acuerdo aprobado en fecha 25 de enero de 2024, otorgó facultades a la Directora de la Secretaria General Técnica y al Subdirector de Patrimonio para que indistintamente impulsasen la tramitación de un expediente de contratación para para la gestión de la subasta electrónica mediante una plataforma especializada en subasta de inmuebles para la enajenación de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje en el edificio de la calle Jose Abascal, 57 de Madrid Capital.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS

La contratación del servicio de una plataforma electrónica para realizar la subasta de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje, se considera que debe ser externalizado al tratarse de un servicio especializado que requiere disponer de un profundo conocimiento y control del mercado inmobiliario y financiero, que permita determinar los inversores que, por capacidad financiera, preferencias de inversión e intereses, podrían estar interesados en participar en la subasta, a los que

se comunicará de forma proactiva para que participen en la misma, así como promover vías de financiación con entidades financieras para todos los participantes, con la finalidad de intentar obtener el mejor precio de venta de los inmuebles que serán objeto de la subasta, lo que no se podría alcanzar con una subasta ordinaria que se limite a la publicidad en diversos medios, incluidos los oficiales, sin más.

## B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Para el cálculo del valor estimado se han tenido en cuenta los parámetros de adjudicación del contrato 101/2019 "Servicios de parametrización, ejecución y seguimiento de la subasta electrónica de bienes patrimoniales de Canal de Isabel, II" en el que se contrató una plataforma electrónica para la subasta de bienes patrimoniales.

El valor estimado del referido expediente 101/2019, fue de 57.582,00 € y el valor de salida de los bienes subastados fue de 13.167.593,00 €. Para calcular el valor estimado del presente contrato se ha realizado una fórmula (calculada por una regla de tres) que tiene en cuenta los valores del contrato 101/2019 y se incluye como variable el valor de compra (7.351.869,18 €) de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje de José Abascal 57 de Madrid Capital resultando lo siguiente:

Importe de salida de los inmuebles expediente 101/2019	13.167.593,00 €
Valor de compra José Abascal 57	7.351.869,18 €
Valor estimado expediente 101/2019	57.582,00 €
Valor estimado expediente 22/2024	32.150,00 €

## 5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

05266712B MIGUEL  
ÁNGEL ROMERO  
(R:A86488087)

Firmado digitalmente por  
05266712B MIGUEL ÁNGEL  
ROMERO (R:A86488087)  
Fecha: 2024.04.10 12:30:15  
+02'00'

Miguel Ángel Romero Serrano  
SUBDIRECTOR DE PATRIMONIO

Firmado por \*\*\*1435\*\* MARÍA  
DEL CARMEN TEJERA  
(R:\*\*\*\*8808\*) FIRMA el día  
11/04/2024

María de Carmen Tejera Gimeno  
DIRECTORA DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA