

## INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

### SERVICIO DE TASACIÓN DE INMUEBLES CANAL DE ISABEL II, SA MP.

EXPEDIENTE Nº: 96/2024

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 objeto del contrato consiste en la prestación de los servicios de tasación de inmuebles que determine el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance de Canal de Isabel II, S.A., M.P., con la finalidad de cumplir con el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes contenidas en la Norma Internacional de Contabilidad Nº 40 "Inversiones inmobiliarias" en relación con Norma Internacional de Contabilidad Nº 13 "valoración del valor razonable".

Las inversiones inmobiliarias agrupan inmuebles, de distintas tipologías (solares urbanos, locales comerciales, edificios, plazas de aparcamiento, fincas rústicas) y distinta naturaleza (demanial y patrimonial) ubicados en distintos términos municipales de la Comunidad de Madrid de los que es titular Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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. En particular, los informes de tasaciones de todos los bienes tienen que estar emitidos en febrero de 2025, por lo que un fallo en la coordinación de las actividades objeto de contrato dificultaría el cumplimiento de dicho plazo. La no obtención de los informes de tasación podría suponer una pérdida patrimonial para Canal de Isabel II, S.A., M.P. al no poder realizar la subasta de los bienes patrimoniales afectados por la ausencia de informe. Finalmente, 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 UN (1) AÑO a contar desde la firma del contrato.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	33.772,70	7.092,27	40.864,97

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	33.772,70 €
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	33.772,70 €

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

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2025	33.772,70€	0	33.772,70€
TOTAL (S/ IVA)	33.772,70€	0,00	33.772,70€

E. ¿ESTE CONTRATO ES SUSTITUCIÓN 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 contar con 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 y demanial titularidad de Canal de Isabel II, S.A. M.P. con la finalidad de cumplir con el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes contenidas en la Norma Internacional de Contabilidad Nº 40 “Inversiones inmobiliarias “ en relación con Norma Internacional de Contabilidad Nº 13 “valoración del valor razonable”

###### 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 sociedades mercantiles cuyo objeto social sea la tasación de inmuebles en el ámbito nacional, que figuren inscritas en el Registro de entidades 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, S.A., M.P., con la finalidad de cumplir con el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes contenidas en la Norma Internacional de Contabilidad Nº 40 “Inversiones inmobiliarias “ en relación con Norma Internacional de Contabilidad Nº 13 “valoración del valor razonable”.

Las tarifas tenidas en cuenta son las mismas que las del expediente 151/2023. “Servicio de Tasación de Inmuebles Patrimoniales” para el que se tuvieron en cuenta los precios de procedimientos de licitación de otras entidades y organismos del sector público, que se consideran tarifas/precios de mercado.

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

Teniendo en cuenta los inmuebles objeto de tasación, el cálculo del valor estimado es el siguiente:

Tipología	Nº de Inmuebles	Tarifa a aplicar	Importe total
Urbano Consolidado >1000 m <sup>2</sup>	4	795,60 €	3.182,40 €
Urbano Consolidado <1000 m <sup>2</sup>	7	468,00 €	3.276,00 €
Locales Comerciales ≤ 250 m <sup>2</sup>	2	561,60 €	1.123,20 €
Uso Terciario < 1000 m <sup>2</sup>	9	380,90 €	3.428,10 €
Uso Terciario >1000 m <sup>2</sup>	6	526,50 €	3.159,00 €
Suelo Urbanizable Sectorizado < 1000 m <sup>2</sup>	9	374,40 €	3.369,60 €
Uso Terciario Naves > 1.000 m <sup>2</sup>	2	374,40 €	748,80 €
Suelo Urbano Zona Verde	1	327,60 €	327,60 €
Suelo Urbano En Urbanización	1	421,20 €	421,20 €
Urbano Consolidado 22 Plazas Aparcamiento	22	409,50 €	9.009,00 €
Suelo Rústico	1	327,60 €	327,60 €
Urbano Consolidado Viviendas <100 m <sup>2</sup>	1	702,00 €	702,00 €
Urbano Consolidado Viviendas > 100 m <sup>2</sup>	4	526,50 €	2.106,00 €
Uso Dotacional Deportivo > 1000 m <sup>2</sup>	1	795,60 €	795,60 €
Edificios Completos Varios Usos	2	898,30 €	1.796,60 €
	72		33.772,70 €

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- ☒ ABIERTO (en cualquiera de sus modalidades: ordinario, simplificado...)
- ☐ NEGOCIADO
- ☐ CONTRATACIÓN BASADA EN ACUERDO MARCO (AM)
- ☐ CONTRATACIÓN ESPECÍFICA DERIVADA DE SISTEMA DINÁMICO DE ADQUISICIÓN (SDA)

MIGUEL ÁNGEL  
ROMERO

Firmado digitalmente por  
MIGUEL ÁNGEL  
ROMERO  
Fecha: 2024.09.16 17:32:12  
+02'00'

Miguel Ángel Romero Serrano  
Subdirector de Patrimonio

Firmado por \*\*\*1435\*\* MARÍA  
DEL CARMEN TEJERA  
FIRMA el día  
18/09/2024

María del Carmen Tejera Gimeno  
Directora de la Secretaría General Técnica