

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA LA SUBASTA
ELECTRONICA DE INMUEBLES PATRIMONIALES DE CANAL
DE ISABEL II S.A., M.P.

EXPEDIENTE N.º: 75/2025

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 **SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA REALIZAR SUBASTA ELECTRONICA DE INMUEBLES PATRIMONIALES (VIVIENDA, LOCALES COMERCIALES Y SOLARES) PROPIEDAD DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P., EN LA COMUNIDAD DE MADRID, QUE FIGURAN EN LA SIGUIENTE TABLA:**

Ubicación	Municipio	nº uds	Valor Tasacion (€)
Calle Boix y Morer nº 12	Madrid	1	438.416,49 €
Calle Belice Nº 2	Madrid	1	605.071,17 €
Calle Benisoda, Nº 35	Madrid	1	577.679,97 €
Calle Acebeda, Nº 41	Madrid	1	106.365,78 €
Calle Berzosa de Lozoya, 25	Madrid	1	179.191,95 €
Calle Piñuecar, 50	Madrid	1	132.042,02 €
Calle Arroyo de la Bulera, nº 22	Villaverde, Madrid	1	168.911,23 €
Calle Ilustradores, Nº 18	Pinto	1	349.115,20 €
SUNP I-1 LOS ALMENDROS IE3	Torrejón de Ardoz	1	124.471,12 €
SUNP I-1 LOS ALMENDROS IE6	Torrejón de Ardoz	1	194.174,95 €
Calle Bolivia 37 Leganes	Leganes	1	102.927,11 €
Calle Soledad Puertolas 2	Rivas Vaciamadrid	1	177.880,23 €
Avenida de Madrid	Buitrago del Lozoya	1	133.571,90 €
Calle Arroyo de la Elipa	Madrid	1	178.396,95 €
Madrid, Poligono 21, Parcela 23	Madrid	1	98.956,69 €
TOTALES		15	3.567.172,76 €

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. no ha dividido el objeto del contrato en lotes ya 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, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. En concreto, la especialidad en la ejecución de la subasta hace necesario que la misma se realice por un solo contratista de forma que permita que la enajenación de todos los bienes se realice en el mismo periodo de tiempo y se valore el mismo criterio de ejecución (análisis de solvencia de los licitadores). La división en lotes implicaría la gestión de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones por una pluralidad de contratistas y conllevaría el riesgo de no poder controlar la unidad de criterio en la subasta de los bienes.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

Dos (2) meses.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
	16.000,00€	3.360,00 €	19360,00 €
TOTAL	16.000,00€	3.360,00 €	19.360,00 €

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.	16.000,00 €
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	16.130,00 €

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

D.1 DISTRIBUCION DEL PRESUPUESTO INICIAL:

AÑO	GASTO	TOTAL (s/IVA)
2025	16.000,00.00 €	16.000,00 €
TOTAL (S/ IVA)	16.130,00 €	16.130,00 €

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

☐ SI
☒ NO

SI HA RESPONDIDO SÍ, INDICAR CUÁL/CUÁLES SON LOS CONTRATOS RENOVADOS:

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

☒ SI
☐ NO

Se trata del contrato PCCYII 25 – 052 de Tasación y Subasta de bienes inmuebles

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Se hace necesario contar con una plataforma electrónica que actúe como canal directo para la enajenación mediante subasta pública electrónica de las parcelas, locales comerciales y una vivienda indicados en el Pliego de Prescripciones Técnicas propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P y que se relacionan en la tabla anterior, todas ellas localizadas en la Comunidad de Madrid.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Se propone el presente contrato con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo del Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S.A., M.P., aprobado en fecha 18 de septiembre de 2018, que autorizó la enajenación de los inmuebles objeto del presente contrato, 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, otorgó facultades al Subdirector de Patrimonio para que impulse la tramitación de un expediente de contratación para la gestión de la subasta electrónica mediante una plataforma especializada en subasta de inmuebles para la enajenación de los inmuebles objeto del presente contrato.

Con posterioridad, el Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en su sesión del día 18 de diciembre de 2024, fue informado sobre el proyecto de Plan de Optimización de Inmuebles, que incluía como propuesta de actuación en uno o dos años la enajenación mediante subasta de los inmuebles urbanizados innecesarios para el servicio público, entre los que se encuentra las dos parcelas del SUNP-I Los Almendros.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS (PARA CONTRATOS DE SERVICIOS):

La contratación del servicio de una plataforma electrónica para realizar la subasta de los inmuebles referidos en la tabla anexada en el apartado B de este documento, 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 determinar el valor económico se han tenido precios de mercado tomando en cuenta los parámetros de los inmuebles objeto de subasta y el precio de adjudicación del contrato 22/2024, en el que se contrató una plataforma electrónica para la subasta de bienes patrimoniales.

El valor estimado del referido expediente 22/2024, fue de 32.180,00 € y el valor de compra del edificio de Jose Abascal 57, objeto de subasta, fue de 7.351.869,18, €. Para llegar al importe del valor estimado del presente contrato se ha realizado una fórmula (calculada por una regla de tres) que

tiene en cuenta el valor estimado del contrato 22/2024, incluyendo como variable la suma de los valores de tasación (3.567.102,76 €) de los inmuebles objeto del presente contrato.

Importe de de compra subasta Jose Abascal 57	7.351.869,18 €
Importe de salida de los inmuebles objeto del presente contrato	3.567.172,76 €
Valor estimado expediente 22/2024	32.150 €
Valor estimado nuevo contrato	15.599,38 €
Valor estimado nuevo contrato redondeado en decenas	16.000,00 €

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

Firmas:

MIGUEL ÁNGEL
ROMERO
(R:A86488087)

Firmado digitalmente por
MIGUEL ÁNGEL
ROMERO (R:A86488087)
Fecha: 2025.05.26 13:46:44
+02'00'

Miguel Ángel Romero Serrano
Subdirector de Patrimonio

Firmado por ***1435** MARÍA
DEL CARMEN TEJERA
(R:****8808*) FIRMA el día
27/05/2025

María de Carmen Tejera Gimeno
Directora de la Secretaría General Técnica