

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

ASISTENCIA TÉCNICA Y EJECUCION DE DEMOLICIÓN DE INMUEBLES

EXPEDIENTE N.º: 75/2026

Área: Gestión Patrimonial

1. OBJETO DEL CONTRATO

A. TIPO DE CONTRATO:

- CONTRATO DE OBRAS**
 CONTRATO DE SUMINISTROS
 CONTRATO DE SERVICIOS

El objeto principal del contrato es la ejecución de obras de demolición de una serie de inmuebles que han dejado de ser funcionales. Para llevar a cabo el objeto del contrato es necesaria la redacción de proyectos de ejecución, gestión de permisos urbanísticos y la Dirección Facultativa de las obras.

B. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del contrato es la ejecución de obras de demolición de una serie de inmuebles que han dejado de ser funcionales. Se incluye en el objeto del contrato también la redacción de proyectos de ejecución, gestión de permisos urbanísticos y la Dirección Facultativa de las obras.

C. DIVISIÓN EN LOTES:

- NO**
 SÍ

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no ha dividido el contrato en lotes porque no resulta necesario poder solapar los trabajos en los inmuebles al no existir urgencia para llevar a cabo la demolición. En este sentido, del total de los inmuebles propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. que se podría designar demoler, existen diversas casuísticas de protección y afección que harán que su demolición deba ser diferida en el tiempo, lo que también hace desaconsejable la división en lotes.

Por otra parte, no se ha subdividido en lotes de obra y de redacción de proyecto para garantizar la homogeneidad en los criterios de redacción, tramitación y dirección facultativa y posterior ejecución, lo que es esencial para asegurar la calidad, eficiencia y coherencia del proyecto, así como su correcta ejecución.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración será de 5 años desde la formalización del contrato.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	364.272,83 €	76.497,29 €	440.770,12 €

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	364.272,83 €
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	364.272,83 €

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN
K141002	622100	G/622100/000002	62010920
K141002	623001	G/623001/000001	62007141

Línea Estratégica:

* Descripción Línea Estratégica	* Descripción Línea Estratégica
<input type="checkbox"/> LE01: Garantía y continuidad del suministro	<input type="checkbox"/> LE06: Nuestros profesionales
<input type="checkbox"/> LE02: Calidad del agua	<input type="checkbox"/> LE07: Transformación digital e innovación
<input type="checkbox"/> LE03: Calidad ambiental	<input checked="" type="checkbox"/> LE08: Gestión económico-financiera sostenible
<input type="checkbox"/> LE04: Transición energética	<input type="checkbox"/> N/A: No Aplica
<input type="checkbox"/> LE05: Clientes y sociedad	

D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2026	18.213,63	0	18.213,63
2027	91.068,21	0	91.068,21
2028	91.068,21	0	91.068,21
2029	91.068,21	0	91.068,21
2030	72.854,57	0	72.854,57
TOTAL (S/ IVA)	364.272,83 €	0,00	364.272,83 €

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

- SI
 NO

El contrato sustituye a los contratos del procedimiento 29/2025 SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA Y EJECUCION DE DEMOLICIÓN DE INMUEBLES, que se dividía en dos lotes.

El presente contrato no se divide en lotes a diferencia del anterior procedimiento 29/2025, fundamentalmente porque no resulta necesario poder solapar los trabajos al no existir urgencia para llevar a cabo la demolición, como sí existía en el anterior contrato.

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

- SI** Código asignado: PCCYII26-463
 NO

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Canal de Isabel II, S.A., M.P. dispone en su Patrimonio de un conjunto de inmuebles, todos ellos situados en municipios de la Comunidad de Madrid así como en los municipios de Valdepeñas de la Sierra, Uceda, Retiendas, Tortuero y Valdesotos de la provincia de Guadalajara, que, debido a su antigüedad y al deterioro normal por el paso del tiempo, han quedado obsoletos, han dejado de ser funcionales o necesarios para los fines de esta Empresa Pública, habiendo llegado en algunos casos al estado de ruina. En sentido de lo anterior, la mejor opción para estos inmuebles, una vez que han sido amortizados, sería su demolición.

Esta medida permitirá:

- **Evitar Riesgos:** Prevenir posibles colapsos de edificaciones inestables, resguardando así la integridad de las personas y bienes materiales.
- **Restitución del Medio Natural:** Recuperar el entorno natural en el que muchos de estos inmuebles se encuentran.

Para llevar a cabo esta demolición de manera adecuada, es necesario cumplir con una serie de requisitos previos:

1. **Proyecto Básico de obra:**
 - Memoria explicativa, mediciones, planos necesarios, descriptivos del emplazamiento y de la actuación.
 - **Gestión de Residuos:** Incluir la gestión y tratamiento de los residuos generados durante la demolición.
 - **Presupuesto de Ejecución Material (PEM):** Establecer un presupuesto acorde al precio de mercado vigente en el momento de su elaboración.
 - **Estudio de Seguridad y Salud:** Garantizar las condiciones de seguridad durante la ejecución de la demolición.
2. **Tramitación de Permisos Urbanísticos y, en caso de ser necesario, recabar autorizaciones ambientes:**
 - Gestionar los permisos necesarios para habilitar legalmente la demolición de los inmuebles.
3. **Ejecución de las demoliciones proyectadas**
4. **Gestión de los residuos** de construcción generados y su tratamiento en plantas especializadas.
5. **Dirección Facultativa de la Ejecución:**
 - Es esencial que el proyectista asuma la Dirección Facultativa durante la demolición, asegurando la correcta ejecución del proyecto.
 - Supervisar que la demolición se realice conforme al proyecto y a la normativa de seguridad.
6. **Restitución del suelo** a la situación anterior a la construcción, eliminando el impacto de la huella que pudiera dejar la demolición del edificio en el territorio.

Estas medidas garantizan que la demolición de los inmuebles se realice de manera segura, eficiente y conforme a la normativa vigente, protegiendo tanto a las personas como al medio ambiente.

A continuación se presenta, como escenario hipotético de valoración una relación de posibles inmuebles que pudieran ser objeto de demolición, si bien será Canal de Isabel II, S.A., M.P. quien, en ejecución del contrato, designe los inmuebles objeto de demolición informado de ello al adjudicatario. Estos inmuebles podrán además, ser sustituidos, durante el desarrollo de los trabajos previos a la demolición, por otros inmuebles propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en caso de que no pueda llevarse a cabo la demolición por no ser posible recabar los permisos necesarios, porque el inmueble resulte ocupado, o que exista otro inmueble que tenga mayor urgencia en ser demolido, bien porque haya quedado libre e interese su demolición para evitar nuevas ocupaciones, o bien porque su estado implique riesgo para la integridad física de seres vivos.

CODIGO	MUNICIPIO	PROVINCIA	ZONA	(A) SUPERFICIE CONSTRUIDA
20	MADRID	MADRID	1	160,45
32	TRES CANTOS	MADRID	1	87,82
33	TRES CANTOS	MADRID	1	201,29
77	MADRID	MADRID	1	147,90
89	EL VELLON	MADRID	2	118,10
92	SAN AGUSTIN DE GUADALIX	MADRID	1	166,63
102	POZUELO DE ALARCON	MADRID	1	135,43
141	RETIENDAS	GUADALAJAR A	3	144,85
142	RETIENDAS	GUADALAJAR A	3	91,89
143	RETIENDAS	GUADALAJAR A	3	91,89
144	RETIENDAS	GUADALAJAR A	3	91,89
145	RETIENDAS	GUADALAJAR A	3	91,89
204	MANZANARES EL REAL	MADRID	1	204,66
205	MANZANARES EL REAL	MADRID	1	208,19
240	MADRID	MADRID	1	81,72
241	MADRID	MADRID	1	81,72
252	TRES CANTOS	MADRID	1	155,53
253	ALCOBENDAS	MADRID	1	361,40
257	VALDESOTOS	GUADALAJAR A	3	169,12

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

La propuesta planteada para la demolición de los inmuebles obsoletos y en estado de ruina propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. es idónea por varias razones fundamentales, las cuales se explican y justifican a continuación:

- **Justificación de la Demolición:**
 - o **Obsolescencia y Deterioro:** Muchos de los inmuebles han quedado obsoletos y han dejado de ser funcionales o necesarios debido a su antigüedad y el desgaste natural con el paso del

tiempo. En algunos casos, estos edificios han llegado al estado de ruina, lo que hace imperativa su demolición para evitar riesgos de colapso.

- **Riesgo para la Seguridad:** Las edificaciones en estado de ruina representan un riesgo significativo para la integridad de las personas y los bienes debido a su inestabilidad. La demolición de estos inmuebles es esencial para mitigar estos riesgos y garantizar la seguridad pública.
- **Beneficios Adicionales:**
 - **Restitución del Medio Natural:** La demolición permitirá la recuperación del entorno natural donde se encuentran muchos de estos inmuebles, contribuyendo a la mejora del paisaje y al cumplimiento de las obligaciones medioambientales.
 - **Cumplimiento del Deber de Conservación:** Al proceder con la demolición de las edificaciones deterioradas, se cumple con el deber de conservación y mantenimiento que corresponde a Canal de Isabel II como propietario, asegurando una gestión responsable de su patrimonio.
- **Requisitos Previos a la Demolición:**
 - **Proyecto de Ejecución:** Antes de llevar a cabo la demolición, es preceptivo realizar un proyecto que contemple todas las partidas necesarias para la ejecución de la demolición, así como la **gestión de los residuos** generados y su tratamiento, estableciendo un presupuesto de ejecución material acorde al precio de mercado vigente. Este proyecto garantizará que la demolición se realice de manera ordenada, eficiente y conforme a la normativa vigente.
 - **Estudio de Seguridad y Salud:** Es imprescindible elaborar un estudio de seguridad y salud según el **Real Decreto 1627/1997**, que regula las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción para asegurar que la demolición se lleve a cabo en condiciones óptimas, protegiendo la integridad de los trabajadores y de la comunidad en general.
- **Tramitación de Permisos Urbanísticos y, si resulta necesario, autorizaciones ambientales:**
 - **Permiso Urbanístico Correspondiente:** La tramitación y obtención del permiso urbanístico correspondiente para cada caso es un paso necesario para habilitar legalmente la demolición de los inmuebles. Este requisito asegura el cumplimiento de la normativa urbanística y de patrimonio cultural, en su caso, de aplicación, las normativas locales y la transparencia en el proceso de demolición.
 - **Autorización ambiental:** en caso de ser necesario para la obtención del permiso urbanístico.
- **Dirección Facultativa de la Ejecución:**
 - **Responsabilidad del Adjudicatario:** Se considera necesario que el adjudicatario del contrato se haga cargo de la Dirección Facultativa de la Ejecución durante la demolición. Esta medida garantiza que la demolición será supervisada por profesionales competentes, garantizando el cumplimiento de todos los requisitos técnicos, legales y de seguridad.

En conclusión, la propuesta de demolición de los inmuebles obsoletos y en estado de ruina es idónea y necesaria tanto desde una perspectiva de seguridad pública como de gestión patrimonial y medioambiental. La planificación detallada y la supervisión profesional de la ejecución aseguran que el proceso se lleve a cabo de manera eficiente, segura y conforme a la normativa vigente.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS

El Área de Gestión Patrimonial, dentro de su marco competencial en materia de inmuebles, precisa realizar la contratación de servicios externos especializados para la ejecución de un proyecto específico que necesita para su correcta ejecución, tanto la redacción de un proyecto básico de demolición de inmuebles, proyecto de ejecución, así como la gestión integral de todos los aspectos técnicos y administrativos asociados. La necesidad de externalizar estos servicios se fundamenta en la insuficiencia de medios propios con la especialización profesional necesaria para abordar esta tarea con solvencia y sin comprometer la operatividad regular de la Subdirección.

Justificación:

Especificidad del servicio: La redacción del **proyecto básico** de demolición de inmuebles es una tarea que requiere un alto grado de especialización técnica. Este proyecto no solo implica la elaboración de los documentos técnicos necesarios para la ejecución de la demolición, sino que también abarca aspectos críticos como:

- **Estudio de Seguridad y Salud:** Garantizar que todas las actividades relacionadas con la demolición se realicen bajo las máximas condiciones de seguridad, protegiendo tanto a los trabajadores como a terceros y cumplir con la normativa sobre seguridad y salud en las obras de construcción establecida por el Real Decreto 1627/1997
- **Estudio y Tramitación de Gestión de Residuos:** Asegurar que los residuos generados durante la demolición se gestionen de acuerdo con la normativa ambiental vigente, minimizando el impacto ecológico. Las normas que establecen las condiciones sobre producción y gestión de los residuos de construcción y demolición son:
 - el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición,
 - En la Comunidad de Madrid es de aplicación la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- **Plan de Obra:** Definir una planificación detallada de las actividades a realizar, optimizando recursos y tiempos para una ejecución eficiente.
- **Obtención de Permisos Urbanísticos y autorizaciones ambientales:** Tramitación de los permisos necesarios ante las autoridades competentes para asegurar la legalidad de la actuación.
- **Dirección Facultativa y Certificado Final de Obra:** Supervisión técnica de la ejecución de la obra para asegurar el cumplimiento de los estándares de calidad y normativa aplicable, culminando con la certificación final de la misma cumpliendo con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La contratación de servicios externos para la redacción y gestión integral del proyecto de demolición de inmuebles, incluyendo todos los estudios y permisos necesarios, se justifica plenamente por la insuficiencia de medios propios de la Subdirección de Patrimonio. Esta decisión estratégica permite garantizar la ejecución eficiente y efectiva del proyecto sin comprometer la operatividad y calidad de los servicios regulares, asegurando así el cumplimiento de los objetivos institucionales de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Presupuesto del contrato: 364.272,83 € IVA Excluido

El importe corresponde a la suma del total de los honorarios por la prestación los servicios requeridos para la demolición de los 19 inmuebles incluidos en la relación de inmuebles objeto de demolición para el escenario hipotético. Sumado a costes directos e indirectos asociados a la ejecución de la obra de demolición. A continuación, se detalla la composición de dichos costes:

Costes Directos: Los costes directos corresponden al Presupuesto de Ejecución Material (PEM), el cual ha sido determinado a partir de la superficie catastral. Esta superficie se ha multiplicado por el precio de la unidad de “m³ demolición completa edificio mixta manual/máquina transporte <50km y canon” multiplicado por 2 al ser la altura prevista de escombros para una altura de casilla de 4m/nivel. Este precio se encuentra en la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid, edición 2024. En esta base, con el objeto de ajustar los precios lo máximo posible a la realidad geográfica,

económica y demográfica de las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, se han distribuido los 179 municipios en 3 zonas, elaborándose una base diferente para cada una de las mismas. De esta manera, se ha considerado para el cálculo de los precios las diferencias en mano de obra, en disponibilidad de materiales y en acceso a infraestructuras que existen en las diferentes zonas geográficas de la región, que pueden afectar al cálculo de los costes de las diferentes unidades de obra.

Esta base de datos es accesible públicamente a través del siguiente enlace: Base de Datos de la Construcción. A continuación, se incluyen los precios para cada zona obtenidos de la citada base de datos:

	€/m2 (edificio 1 altura)
Demolicion completa edificio mixta manual/maquina transporte y canon Zona 1	91,38
Demolicion completa edificio mixta manual/maquina transporte y canon Zona 2	103,42
Demolicion completa edificio mixta manual/maquina transporte y canon Zona 3	115,56

Costes Indirectos: Los costes indirectos se desglosan de la siguiente manera:

- Beneficio Industrial:** Representa el 6% del PEM.
- Gastos Generales:** Constituyen el 13% del PEM.

La suma de estos conceptos al PEM da como resultado el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC).

Debido a que las profesiones competentes para la prestación de estos servicios disponen de liberalización en sus honorarios, no hay una única referencia a seguir, pero por otros proyectos de características similares se puede establecer que el importe de los **honorarios** para estos servicios corresponde con el 14,4% del Presupuesto de Ejecución Material de la demolición.

Los Importes quedarían así:

CODIGO	MUNICIPIO	PROVINCIA	ZONA	(A) SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	(B) €/m2 demolición	coste directo			coste indirecto		Importe total (PEC+Honorarios)
						PEM (A)x(B)	BI (6%PEM)	GG (13%PEM)	PEC (PEM+BI+GG)	Honorarios (14,4%PEM)	
20	MADRID	MADRID	1	160,45	91,38	14.661,92	879,72	1.906,05	17.447,69	2.111,32	19.559,00
32	TRES CANTOS	MADRID	1	87,82	91,38	8.024,99	481,50	1.043,25	9.549,74	1.155,60	10.705,34
33	TRES CANTOS	MADRID	1	201,29	91,38	18.393,88	1.103,63	2.391,20	21.888,72	2.648,72	24.537,44
77	MADRID	MADRID	1	147,90	91,38	13.515,10	810,91	1.756,96	16.082,97	1.946,17	18.029,15
89	EL VELLON	MADRID	2	118,10	103,42	12.213,90	732,83	1.587,81	14.534,54	1.758,80	16.293,35
92	SAN AGUSTIN DE GUADALIX	MADRID	1	166,63	91,38	15.226,65	913,60	1.979,46	18.119,71	2.192,64	20.312,35
102	POZUELO DE ALARCON	MADRID	1	135,43	91,38	12.375,59	742,54	1.608,83	14.726,96	1.782,09	16.509,04
141	RETIENDAS	GUADALAJARA	3	144,85	115,56	16.738,87	1.004,33	2.176,05	19.919,25	2.410,40	22.329,65
142	RETIENDAS	GUADALAJARA	3	91,89	115,56	10.618,81	637,13	1.380,45	12.636,38	1.529,11	14.165,49
143	RETIENDAS	GUADALAJARA	3	91,89	115,56	10.618,81	637,13	1.380,45	12.636,38	1.529,11	14.165,49
144	RETIENDAS	GUADALAJARA	3	91,89	115,56	10.618,81	637,13	1.380,45	12.636,38	1.529,11	14.165,49
145	RETIENDAS	GUADALAJARA	3	91,89	115,56	10.618,81	637,13	1.380,45	12.636,38	1.529,11	14.165,49
204	MANZANARES EL REAL	MADRID	1	204,66	91,38	18.701,83	1.122,11	2.431,24	22.255,18	2.693,06	24.948,24
205	MANZANARES EL REAL	MADRID	1	208,19	91,38	19.024,40	1.141,46	2.473,17	22.639,04	2.739,51	25.378,55
240	MADRID	MADRID	1	81,72	91,38	7.467,57	448,05	970,78	8.886,41	1.075,33	9.961,74
241	MADRID	MADRID	1	81,72	91,38	7.467,57	448,05	970,78	8.886,41	1.075,33	9.961,74
252	TRES CANTOS	MADRID	1	155,53	91,38	14.212,33	852,74	1.847,60	16.912,67	2.046,58	18.959,25
253	ALCOBENDAS	MADRID	1	361,40	91,38	33.024,73	1.981,48	4.293,22	39.299,43	4.755,56	44.054,99
257	VALDESOTOS	GUADALAJARA	3	169,12	115,56	19.543,51	1.172,61	2.540,66	23.256,77	2.814,27	26.071,04
TOTALES						273.068,09	16.384,09	35.498,85	324.951,03	39.321,80	364.272,83

La variación del precio del m² de demolición sobre la licitación previa es 107,70% para la zona 1, 107,22% para la zona 2 y 106,55% para la zona 3.

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)

Las facultades del responsable del contrato indicado en el artículo 62 de la LCSP serán ejercidas por el Director Facultativo.

Firmas:

TOMÁS CORTÁZAR
XABIER -
(FIRMA)

Firmado
electronicamente por
TOMÁS CORTÁZAR
XABIER (FIRMA)
17.06.2026 13:42:12
CEST

Xabier Tomás Cortázar

Jefe del Área de Gestión Patrimonial

MIGUEL ANGEL
ROMERO
(R:A86488087)

Firmado
electronicamente por:
MIGUEL ÁNGEL
ROMERO SERRANO
En la fecha y hora
17.06.2026 13:56:36
CEST

Miguel Ángel Romero Serrano

Subdirector de Patrimonio

JOSE IGNACIO
TEJERINA
(R:A86488087)

Firmado
electronicamente por:
José Ignacio Tejerina
Alfaro
En la fecha y hora
17.06.2026 16:54:51
CEST

José Ignacio Tejerina Alfaro

Director Secretaría General Técnica