INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

CONTRATO SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LAS ZONAS VERDES EXISTENTES EN LA ZONA G, DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.

EXPEDIENTE N.º: 131/2026

Área: Parques y jardines

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126, NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

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 ejecución del mantenimiento integral y mejora realizada de forma periódica, diaria o estacional que garanticen un óptimo estado de conservación y desarrollo vegetativo y ornamental de toda la vegetación existente de las zonas verdes existentes en la Zona G, de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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 del 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 a que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el mismo supondría un riesgo para la correcta ejecución del contrato por la 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 este sentido, teniendo en cuenta el escaso tamaño de algunas de las zonas verdes de las instalaciones objeto del contrato, así como las necesidades desiguales de medios materiales y los distintos ritmos de los servicios a prestar en cada una de ellas, no se podría dividir el procedimiento en lotes equilibrados, tanto en términos de espacios físicos como de servicios a prestar, ni coordinar la planificación, ejecución y supervisión de las tareas a realizar entre los distintos contratistas, sin poner en riesgo la ejecución del contrato.

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

ZONA G

- PLANTA DE COMPOSTAJE DE LOECHES (LOECHES)
- ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE (ETAP) DE VALMAYOR
- RESIDENCIA DE VALMAYOR (COLMENAREJO)
- CLUB NÁUTICO DE VALMAYOR (COLMENAREJO)
- POBLADO DE VALMAYOR Y CAMINO DE ACCESO (COLMENAREJO)
- PRESA DE VALMAYOR (COLMENAREJO)
- EDAR EL PARAÍSO (VALDEMORILLO)

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración del contrato es de UN (1) AÑO a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de inicio del servicio, con posibilidad de prórroga de OCHO (8) MESES.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	**362.341,98 €**	**76.091,82 €**	**438.433,80 €**

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	**362.341,98 €**
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	**362.341,98 €**

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	**CUENTA**	**POSICIÓN**	**ORDEN**
K182002	622201	G/622201/000001	62009863

Línea Estratégica:

*	Descripción Línea Estratégica	*	Descripción Línea Estratégica
☒	LE01: Garantía y continuidad del suministro	☐	LE06: Nuestros profesionales
☐	LE02: Calidad del agua	☐	LE07: Transformación digital e innovación
☒	LE03: Calidad ambiental	☐	LE08: Gestión económico-financiera sostenible

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

☐	LE04: Transición energética	☐	N/A: No Aplica
☐	LE05: Clientes y sociedad		

D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

D.1 DISTRIBUCION DEL PRESUPUESTO INICIAL:

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2027	332.146,82 €	0,00	**332.146,82 €**
2028	30.195,16 €	0,00	**30.195,16 €**
TOTAL (S/ IVA)	**362.341,98 €**	**0,00**	**362.341,98 €**

D.2 DISTRIBUCION DE LAS PRÓRROGAS:

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2028	241.561,32 €	0,00	**241.561,32 €**
TOTAL (S/ IVA)	**241.561,32 €**	**0,00**	**241.561,32 €**

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

☒ **SI**
☐ **NO**

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

Este contrato sustituye al expediente 89/2021 "CONTRATO DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LAS ZONAS VERDES EXISTENTES EN LA ZONA - G, DE CANAL DE ISABEL II, S.A."

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

☒ **SI** Código asignado: PCCYII 26 - 120
☐ **NO**

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuenta con diversas instalaciones en las cuales existen zonas verdes cuyo mantenimiento y mejora es necesario realizar. La prestación de estos servicios

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

exige medios técnicos, humanos y materiales de forma que las instalaciones se encuentren en todo momento dentro de unos parámetros de calidad óptimos.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Se tramita el presente procedimiento, para dar continuidad a la prestación de servicios de mantenimiento y mejora de las zonas verdes en las instalaciones mencionadas en el punto 1, más concretamente las instalaciones provenientes del contrato N.º 89/2021 de la Zona G.

El mantenimiento, renovación y mejora de zonas verdes de Canal de Isabel II, S.A., M.P., es un servicio de carácter recurrente ya que cubre una necesidad de carácter permanente. Este nuevo contrato sustituye al Contrato N.º 89/2021, próximo a su vencimiento.

A.3: JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

El Área de Parques y Jardines no dispone de los recursos humanos, vehículos, maquinaria, ni los materiales necesarios para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas. En consecuencia, resulta necesaria su contratación con una empresa experta.

En lo que respecta a la no disposición de los **recursos humanos** para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas, los perfiles profesionales necesarios para la ejecución del contrato son oficial jardinero, jardinero y auxiliar jardinero; supervisados en todo momento por un (1) técnico titulado y un (1) encargado especialista en la materia.

En el mismo sentido, y respecto a los **vehículos y maquinaria** requeridos, este área tampoco dispone de los medios para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas. En particular, los vehículos y maquinaria necesarios para la ejecución del servicio serían, en términos generales: dumper o similar, con motor de combustión para realizar el movimiento de restos vegetales y material, carga útil 1.500 kg ó 835 litros. Tracción 4 x 4.; camión cesta 3,5 T, altura mínima alcanzable 18 m (similar); furgoneta pequeña, apta para el transporte de personal y maquinaria; sopladoras profesionales con motor de combustión, tipo mochila; carretilla pulverizadora (depósito de al menos 100 litros. Altura máxima alcanzable del chorro de al menos 7 metros); motosierras profesionales con motor de combustión. Potencia de al menos 6,4 kW. Espada de al menos 75 cm; motosierras profesionales con motor de combustión de al menos 2,1 kW. Espada de al menos 40 cm; podadoras de altura con motor de combustión de al menos 1,4 kW y una altura alcanzable de al menos 3,90 m; cortacésped con motor de combustión. Ancho corte de 47 cm. 3 en 1 recolector + mulching + descarga trasera; cortasetos con motor de combustión (Doble cuchilla. Frecuencia de carreras de al menos 3.000 ciclos por minuto.

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

Longitud de corte de al menos 75 cm. Potencia de al menos 0,65 kW); motoazada profesional con motor de combustión; biotrituradora profesional con motor de combustión con 4 cuchillas circulares de corte para triturar ramas, restos de poda, etc. con diámetros de hasta 15 cm de diámetro; escarificadora profesional con motor de combustión, con anchura de corte mínimo de 32-40 cm; zanjadora profesional a motor con profundidad mínima de 30 cm; desbrozadoras profesionales con motor de combustión con sistema antivibración (manillar abierto para trabajar en grandes superficies); desbrozadoras de plataforma con altura de corte entre 50 y 100 mm, etc.

Respecto al **material** requerido para la ejecución del contrato, este área tampoco dispone de los medios necesarios para la realización de los servicios objeto del contrato con las prescripciones técnicas definidas. Los materiales necesarios serían, en términos generales: material de riego, material vegetal (flor de temporada, árboles, arbustos, subarbustos, etc.), materias activas para el control fitosanitario, abonos, fertilizantes, etc.

Por lo anteriormente expuesto se hace constar expresamente la insuficiencia de medios personales y materiales para dar continuidad a la prestación de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de las zonas verdes en las instalaciones mencionadas.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

Para el cálculo del presupuesto base de licitación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- El coste del personal con derecho a subrogación de conformidad con el salario base, antigüedad y pluses consolidados según documentación remitida por los contratistas actuales, así como sustitución de vacaciones e incrementos estimativos de acuerdo con la evolución del convenio estatal de jardinería, suponiendo este coste un porcentaje de aproximadamente el 74,68 % sobre el presupuesto base de licitación.
- El coste de la maquinaria, útiles y herramientas, según los precios actuales de mercado, su valor residual y la amortización, suponiendo un porcentaje de aproximadamente el 7,38 % sobre el presupuesto base de licitación.
- El coste de materiales, retirada de restos, vestuarios, EPI’s, reposiciones de arbolado, arbustos, etc., cuyo peso sobre el presupuesto base de licitación es de aproximadamente un 8,85 %.
- Los costes de los trabajos de renovación y mejora suponen un porcentaje de 9,09 % sobre el presupuesto base de licitación.

Todos los conceptos anteriores incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

El presupuesto de licitación del presente procedimiento supone un **incremento de aproximadamente el 14,65 %** respecto del importe de licitación del contrato que sustituye (N.º 89/2021), siendo como consecuencia de:

- **Personal:**

  Esta partida supone un porcentaje sobre el importe total de aproximadamente el 74,68 %, lo que equivale a 270.580,45 € sin IVA para **un (1) año** de duración inicial del total del contrato.

  En las licitaciones previas (89/2021), los costes de personal ascendían a 925.981,10 € sin IVA para los **cuatro (4) años** de duración inicial del contrato (importe anual de 231.495,28 €).

  Todos los costes de personal incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

  El **incremento** en la partida de Personal es de aproximadamente un **16,88 %** respecto del importe de licitación del contrato renovado (89/2021). Este aumento, en comparación con la licitación previa, se debe principalmente a:

  - Establecimiento de una nueva paga, denominada "Paga de Vinculación", según lo establecido en las bases del Convenio colectivo estatal de jardinería 2025-2030.

  - Los incrementos salariales que contemplan los convenios Estatales de Jardinería: 2,33 % de promedio anual que afecta al convenio 2017-2020; 2,31 % de promedio anual que afecta al convenio 2021-2024, y 3,24 % de promedio anual que afecta a las cuatro primeras anualidades del convenio 2025-2030. En estos cálculos se han tenido en cuenta todas las categorías profesionales (aprendiz jardinero, aprendiz administrativo, etc.) que contemplan los convenios citados, en algunas categorías, como se aplicaba el salario mínimo profesional, el incremento ha sido mayor que el contemplado en el convenio.

  Todo esto supone un **coste adicional de 39.085,17 € al año** sin IVA.

- **Maquinaria:**

  Esta partida supone en el presente procedimiento un 7,38 %, lo que equivale a 26.745,67 € sin IVA para **un (1) año** de duración inicial del total del contrato.

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

En la licitación previa (89/2021), los costes de maquinaria ascendían a 98.733,96 € sin IVA para los **cuatro (4) años** de duración inicial del contrato (importe anual de 24.683,49 €).

Todos los costes de maquinaria incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Este incremento, de **aproximadamente el 8,35%** respecto del importe de licitación del contrato renovado (89/2021), es debido a:

- Las actualizaciones de precios de mercado que han sido obtenidos mediante consultas a proveedores (más de 10, sites de materiales y bases de datos actualizadas). El objetivo es que cada equipo disponga de las herramientas y útiles más utilizados, garantizando su disponibilidad para resolver incidentes y reducir los tiempos de intervención.
- El aumento de los costes de combustibles, lubricantes, reparación de averías y repuestos.

Los costes de maquinaria incluyen una actualización de los precios de mercado, amortizaciones y valor residual de la maquinaria, herramientas y útiles.

Por todo lo **anterior**, el aumento **en los costes** de maquinaria se cuantifica en **2.062,18 € al año** sin IVA más que el contrato anterior.

- **Materiales, retirada de restos, vestuarios, EPI's, etc.:**

Esta partida supone un porcentaje sobre el precio del contrato 89/2021 de aproximadamente el 8,85 %, lo que equivale a 32.075,68 € sin IVA para un (1) año de duración inicial del total del contrato.

En la licitación previa (89/2021), esta partida suponía un importe de 124.574,81 € sin IVA para los **cuatro (4) años** de duración inicial de los contratos (importe anual de 31.143,70 €).

Todos los costes de combustible, mantenimiento, retirada de restos, etc. incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Los costes de esta partida se mantienen respecto a la licitación previa, con un **incremento de aproximadamente el 2,99 %** (931,98 €/año), respecto del importe de licitación del contrato renovado (89/2021). Esta variación, en comparación con la licitación previa, se debe principalmente a:

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

- La actualización a precios de mercado de los costes de permisos, seguros y mantenimiento de los vehículos y maquinaria (más de 10 proveedores consultados, sites de materiales y bases de datos actualizadas).
- El coste de la mejora de procedimientos y métodos para el control biológico atendiendo a los requerimientos del Real Decreto 1311/2012 que establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.
- El coste de reposición de elementos de la red de riego (aspersores, difusores y decodificadores), no contemplado anteriormente.
- La no aplicación de abono orgánico (mantillo) en las Estaciones de Tratamiento de Agua Potable.

- **Trabajos de mejora:**

Esta partida supone un porcentaje sobre el importe total de licitación de aproximadamente el 9,09 %, lo que equivale a 32.940,18 € sin IVA para **un (1) año** de duración inicial del total del contrato.

En la licitación previa (89/2021), esto suponía un importe de 114.928,99 € sin IVA para los **cuatro (4) años** de duración inicial de los contratos (importe anual de 28.732,25 €).

Todos los costes trabajos de mejora incluyen un incremento del 3 % relativo a Seguridad y Salud, un 13 % de Gastos Generales y un 6 % de Beneficio Industrial.

Los costes de esta partida se mantienen respecto a la licitación previa, con un **incremento de aproximadamente el 14,65 %** (4.207,93 €/año), respecto del importe de licitación del contrato renovado (89/2021). Este aumento, en comparación con la licitación previa es debido por el aumento de los costes de mantenimiento (personal + maquinaria + materiales, retirada de restos, vestuarios, EPI's, etc.) del presente contrato, respecto al contrato anterior (89/2021).

La ejecución de los servicios contemplados en el presente contrato pretende dar continuidad a la calidad del mantenimiento de las infraestructuras y la conservación de las instalaciones, aumentando la garantía, continuidad y calidad de los servicios prestados por el Canal de Isabel II, S.A., M.P. a la población de Madrid, y en cumplimiento de las líneas estratégicas 3, 4 y 7 de Canal.

Mediante el presente contrato se garantizará la prestación del servicio de mantenimiento estrictamente necesario, así como la ejecución de aquellas actuaciones de mejora cuya realización no pueda ser demorada. No obstante, dichas actuaciones se limitarán al alcance mínimo imprescindible, en la medida de lo posible.

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.

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)**

RESPONSABLE DEL CONTRATO:

Se designa como responsable del contrato a efectos de lo establecido en el artículo 62 de la LCSP al titular de la Jefatura de Área de Parques y Jardines.

Firmado electronicamente por: Manuel Hernández Polo
En la fecha y hora 07.09.2026 15:20:52 CEST

Manuel Hernández Polo
Jefe Área Parques y Jardines

Firmado electronicamente por: Sergio Jesus Arroyo Ortiz
En la fecha y hora 08.09.2026 13:54:01 CEST

Sergio Jesús Arroyo Ortiz
Subdirector de Servicios Generales

Firmado electronicamente por: José Ignacio Tejerina Alfaro
En la fecha y hora 29.09.2026 16:01:06 CEST

Jose Ignacio Tejerina Alfaro
Director de la Secretaría General Técnica

Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534929. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126. NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.