



Referencia: **OBRAS DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS RECOGIDAS EN LA ITE PARA LAS FACHADAS DEL PATIO DE COCHES OFICIALES DE LA SEDE DEL MINISTERIO DE HACIENDA, SITA EN CALLE ALCALÁ 5-11, MADRID.**

**Memoria técnica y económica, justificativa de
NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER Y FACTORES A TENER EN CUENTA**

ANTECEDENTES Y GENERALIDADES

La sede de la C/Alcalá tiene pendiente la subsanación de determinadas deficiencias señaladas en el último informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), existiendo a este respecto una orden de ejecución municipal (requerimiento de fecha 22/03/2012 y sus posteriores reiteraciones). En gran proporción, las reparaciones afectan a fachadas, siendo necesario rehabilitar todas ellas. El orden a seguir se ha ido fijando por criterios económicos y de seguridad. Desde 2015, se ha actuado en fachadas exteriores a calle Aduana, calle Alcalá y Pasaje de la Caja de Ahorros, así como en las de los Patios del Reloj y de la Biblioteca. Ahora debe acometerse la subsanación de deficiencias en las fachadas al Patio de Coches Oficiales (también denominado Patio 1).

La rehabilitación por fases de las áreas afectadas se justifica no sólo porque las actuales limitaciones presupuestarias impiden acometer una rehabilitación o restauración general del edificio, sino también por la práctica imposibilidad de ejecutar ésta con el edificio ocupado. No obstante, se pretende que cada fase de reparación resulte definitiva.

En el requerimiento municipal de fecha 22/03/2012, se ordena reparar las lesiones descritas en los informes mencionados, que para el Patio de Coches Oficiales son las siguientes:

- *Reparación de los elementos ornamentales y revestimientos agrietados o que presenten desprendimientos en las azoteas, fachadas exteriores y en los muros de los patios interiores, previa investigación del alcance real de los daños existentes, procediendo a su subsanación, así como a la de las causas que los hayan motivado.*
- *Sustitución de los baberos de protección rotos y/o deformados en las fachadas exteriores y en los muros de los patios.*
- *Reparación de las cerrajerías de balcones que presentan corrosiones.*
- *Reparación de las redes de fontanería y saneamiento que presentan fugas, así como de los elementos que se hayan podido ver afectados por éstas.*

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el edificio está catalogado con nivel de protección 1 y grado de protección singular, de rango superior - monumento.

OBJETO DEL CONTRATO

Para cumplimiento del objetivo de subsanación de todos los daños descritos, así como de las causas que los han producido, se ha redactado el correspondiente proyecto, cuyo contenido básico se resume a continuación.

En las fachadas del Patio de Coches Oficiales hay huecos/ventanas de: sótanos (tronerías), planta baja, entreplanta y plantas 1, 2 y 3, más plantas 4 y 5.

La superficie en planta del patio es 445,96 m², siendo las de los pasajes abovedados 52,67 m², la del Norte (acceso a Patio del Reloj) y 56m 10 m², la del Sur (entrada de vehículos desde calle Alcalá). A su vez, la superficie útil total de despachos y salas afectados interiormente por la actuación (cambio de ventanas y acabados de albañilería y pintura) se desglosa en la siguiente tabla:

Planta	superficie (m ²)
Planta 0	204,96
Entreplanta	213,41
1 ^a	372,94
2 ^a	419,31
3 ^a	393,16
	1.603,78

Básicamente, los trabajos a realizar comprenden:

- Demolición de los revocos existentes (no históricos) en mal estado y nueva ejecución con revoco tradicional de cal.
- Revisión y reparación de los elementos de cerrajería (barandillas de balcones y rejas).
- Retirada de pavimentos de baldosín catalán en balcones de planta primera (en muy mal estado) y sustitución por piezas de granito.
- Retirada de equipos autónomos de aire acondicionado, incluyendo nuevos sistemas VRV cuyos compresores se instalan en cubierta o patios cercanos (liberando las fachadas del patio de Coches Oficiales tanto de la inadecuada afección estética como de desagües y daños derivados de ellos).
- Limpieza y restauración de los elementos de granito: zócalo de semisótano, pilastras de planta baja y revestimiento de los dos pasajes abovedados
- Comprobación y, en caso necesario, reparación de las redes de saneamiento. En este patio, no hay ninguna bajante de pluviales vista, como sí sucede en los demás.
- Retirada y reposición de los baberos metálicos deteriorados que existen sobre las cornisas. Colocación de vierteaguas de zinc en los alféizares de las ventanas, cornisas y sobre la albardilla de piedra artificial que remata el peto de cubierta.
- Sustitución de carpinterías y vidrios, para asegurar estanqueidad y aislamiento térmico adecuados. Por su menor antigüedad y buen estado, no es necesario renovar las ventanas en plantas 4 y 5.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO

De conformidad con la normativa técnica de aplicación y con la de contratos del sector público, el proyecto determina el precio de la obra en sus documentos "CUADRO DE PRECIOS BÁSICOS", "CUADRO DE PRECIOS AUXILIARES", "CUADRO DE PRECIOS DESCOMPUESTOS", "MEDICIONES Y PRESUPUESTO" y "RESUMEN DE PRESUPUESTO". El resumen de presupuesto por capítulos es:

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	MEDIOS AUXILIARES	81.517,15	8,46
02	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	91.888,89	9,54
03	LIMPIEZA Y TRATAMIENTOS PREVIOS	20.991,25	2,18
04	ACTUACIONES EN ELEMENTOS PÉTREOS	56.482,30	5,86
05	REVOCOS	191.968,14	19,92
06	ACTUACIONES DE ZINC	79.374,53	8,24
07	ALBAÑILERÍA	19.522,32	2,03
08	CARPINTERÍA EXTERIOR	234.187,04	24,30
09	CERRAJERÍAS Y ACABADOS	29.878,35	3,10
10	INSTALACIONES	12.832,98	1,33
11	CLIMATIZACIÓN	113.113,11	11,74
12	GESTIÓN DE RESIDUOS	7.330,74	0,76
13	CONTROL DE CALIDAD	6.726,10	0,70
14	SEGURIDAD Y SALUD	17.828,76	1,85
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		963.641,66	
13% Gastos Generales		125.273,42	
6% Beneficio Industrial		57.818,50	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		1.146.733,58	
21% IVA		240.814,05	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		1.387.547,63	

Por tanto, la justificación de estos importes resulta del detalle de precios unitarios y descompuestos y del resumen de presupuesto que componen el correspondiente documento de Mediciones y Presupuesto del proyecto, firmado por los técnicos de la Oficialía Mayor Alberto Moreno Vilches y Carlos Nadal Millán (arquitectos), e informado favorablemente por la Oficina de Supervisión de Proyectos con fecha 24/10/2023.

En función del programa de trabajos del proyecto, el calendario de reconocimiento de las obligaciones de pago, y la tramitación ordinaria del expediente, el presupuesto total de licitación se imputa a las siguientes anualidades, y a la aplicación presupuestaria 15.01.99.923M.630.02:

EJERCICIO	IMPORTE (IVA incluido)
2024	784.316,90 €
2025	603.230,73 €

De acuerdo con lo establecido en el artº 101 la LCSP, el valor estimado del contrato ascenderá a:

1. Presupuesto de ejecución material (PEM)	963.641,66 €
2. Gastos Generales de la empresa (13%)	125.273,42 €
3. Beneficio Industrial del contratista (6%)	57.818,50 €
4. SUMA 1+2+3. Presupuesto base de licitación sin IVA	1.146.733,58 €
5. Modificación máxima prevista (20%)	229.346,72 €
VALOR ESTIMADO (SUMA 4+5)	1.376.080,30 €

En el proyecto y su presupuesto se pretende abarcar y detallar toda la información técnico-económica necesaria, si bien será en el procedimiento de licitación de la obra cuando queden fijados sus precios definitivos por aplicación de la baja de adjudicación resultante de una concurrencia competitiva.

En su caso, las posibles modificaciones a considerar, definidas según el artículo 204 de la LCSP, y con un límite máximo del 20% del precio del contrato, podrían encuadrarse en distintas actuaciones de difícil concreción, aunque se ha intentado hacer las previsiones oportunas. Así, se podría introducir nuevas unidades de obra de forma excepcional, si fuera preciso acometer y/o plantear:

- Medidas excepcionales de apeo y apuntalamiento de seguridad.
- Unidades de obra nueva en relación con la gestión de residuos.
- Unidades de obra nueva en relación con protecciones especiales que puedan requerirse.
- Unidades de obra nueva en relación con remates y acabados especiales como consecuencia del desmontaje de carpinterías, albardillas, solados, falsos techos, etc. ahora ocultos e imposible prever hasta su levantamiento en obra.
- Tratamientos especiales derivados del estado en que puedan encontrarse componentes constructivos de cerramientos verticales u horizontales afectados por las intervenciones proyectadas, tras retirarse capas y/o elementos exteriores.
- Supresión de alguna partida proyectada, cuya ejecución resulte imposible o desaconsejable técnicamente a causa del estado o condiciones de elementos constructivos existentes afectados por la intervención.

La modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios simples ya previstos en el contrato.

RETENCIÓN DEL 2% CULTURAL

En aplicación del art. 68 de la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, y del art. 58 del RD 111/1986 de desarrollo parcial de la misma, y la Ley 14/2021 que modifica el RDL 17/2020 de 5 de mayo (fijando el porcentaje actual) en las obras objeto de este proyecto se destinará el 2% de los fondos de titularidad estatal asignados, referidos al presupuesto de ejecución material, concretándose como sigue:

Se destinará un 1% a “Financiar trabajos de conservación o de enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español” de acuerdo con la opción a) del apartado 3 del art. 58 del RD



111/1986; y, de acuerdo con el nuevo apartado 8 del artículo 13 del Real Decreto-Ley 17/2020, introducido por el artículo séptimo de la Ley 14/2021, se destinarán los fondos correspondientes al otro 1% del presupuesto de ejecución material, durante los próximos cuatro años, al fomento de la creatividad artística, esto es, a la “adquisición de obras de autores vivos o encargos a estos para que realicen obras”.

En consecuencia, la Retención de Crédito a practicar con este fin (2% sobre el P.E.M.), ascendería a DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (19.272,83 €)

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución global de las obras de conformidad con el Proyecto es de **8 MESES**.

PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN, TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y ÓRGANO DE ASISTENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.1 de la vigente Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), teniendo en cuenta que el valor estimado del presente contrato de obras es inferior a 2.000.000 € y que los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor no superan el veinticinco por ciento del total, la licitación y adjudicación del mismo se llevará a cabo mediante procedimiento abierto simplificado.

El órgano de contratación competente, en virtud de lo establecido en el artículo 18 del Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, y en el art. Séptimo 4 de la Orden HFP/1500/2021, de 29 de diciembre y del RD 1230/2023, de 29 de diciembre, es la persona titular de la Subsecretaría de Hacienda, con apoyo de la Mesa de Contratación de los Servicios Centrales del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a quien corresponde las funciones previstas en el artículo 326 de la LCSP, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4 de la Orden HFP/245/2022, de 23 de marzo, por la que se crean y regulan la Junta y la Mesa de Contratación de los Servicios Centrales.

REQUISITOS PROPUESTOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 77.1.a) de la LCSP, y dado que el valor estimado del contrato es superior a 500.000,00 euros, será requisito indispensable para las empresas españolas y las extranjeras no pertenecientes a países miembros de la UE, la presentación del certificado de clasificación de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, con objeto de acreditar su solvencia económica y financiera y técnica.

No será exigible la clasificación a los empresarios no españoles de Estados miembros de la UE, ya concurren al contrato aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia según lo indicado en el PCAP que rige este contrato.

1.- Clasificación: empresas españolas y extranjeras no pertenecientes a países miembros de la UE:

Deberán acreditar su solvencia mediante la presentación del certificado de clasificación en:

- Grupo: **K**; subgrupo: **7**; categoría: **4** (restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos).
- Grupo: **C**; subgrupo: **8**; categoría: **2** (carpintería de madera).

A esta certificación deberá añadirse declaración responsable de los licitadores de que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.

2.- Requisitos específicos de solvencia para licitadores no españoles pertenecientes a Estados miembros de la UE o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, ya concurran al contrato aisladamente o integrado en una unión.

Dado que a estos licitadores no les es exigible la clasificación, deberán cumplir con los siguientes requisitos de solvencia.

• Solvencia económica y financiera:

Los licitadores deberán acreditar tener un volumen de negocios adecuado para la ejecución del contrato. El año de mayor volumen de negocios de los tres últimos ejercicios económicos concluidos deberá ser igual o superior a una vez y media el valor estimado del contrato (2.064.120,45 €)

• Solvencia técnica:

Los licitadores deberán disponer de experiencia en la realización de obras de igual o similar naturaleza que las que constituyan el objeto del contrato, tomando como criterio de correspondencia entre las obras ejecutadas y las que constituyen el objeto del contrato la identidad entre el grupo y el subgrupo de clasificación de los respectivos trabajos. Como alternativa, también se considerará obras similares aquéllas para las que se aporte relación detallando oficios específicos de restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos que hayan intervenido en ellas, siendo dichos oficios iguales o equivalentes (a juicio de los servicios técnicos de la Oficialía Mayor) a los requeridos en el apartado 3.3 siguiente.

El importe anual acumulado de las obras de igual o similar naturaleza que las que constituyen el objeto del contrato, en el año de mayor ejecución de los **últimos diez años**, contados hacia atrás desde la fecha de fin de presentación de ofertas, deberán ser igual o superior al 70% de la anualidad media del contrato 802.713,51€

Las mencionadas obras serán avaladas por certificados de buena ejecución. Estos certificados especificarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las mismas. Cuando el destinatario de las obras haya sido una entidad del sector público, el certificado será expedido o visado por el órgano competente y podrá ser comunicado directamente al órgano de contratación por la entidad contratante. En el caso de que el destinatario hubiese sido un sujeto privado, se requerirá el certificado expedido por éste o, a falta del mismo, se sustituirá por una declaración responsable del licitador acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la obra.

3.- Concreción de las condiciones de solvencia exigibles a todos los licitadores, con independencia de su nacionalidad: Relación de obras y Adscripción de medios.

Dadas las características del objeto del contrato, y de acuerdo con el artículo 76.2 y 3 de la LCSP, todos los licitadores deberán presentar la relación de obras (con la excepción indicada para las empresas de nueva creación), y cumplir los requisitos mencionado en el apartado 2 anterior ("Solvencia técnica"), y comprometerse a adscribir a la ejecución del contrato, con plena dedicación a la obra, los siguientes medios personales:

3.1.- JEFE DE OBRA:

La empresa identificará al técnico que se compromete a adscribir al puesto de Jefe de Obra y que servirá de interlocutor con los servicios técnicos de la Oficialía Mayor y la Dirección Facultativa, organizará los trabajos de ejecución, realizará las certificaciones mensuales, más las restantes tareas propias del puesto. **Estará obligado a realizar, al menos, una visita semanal (se considerará como visita de obra sólo cuando el Jefe de Obra permanece en ella al menos media jornada).** Respecto del Jefe propuesto, deberá precisarse y acreditarse:

- Datos personales.
- Justificación de su pertenencia a la empresa, mediante documentos RLC (Recibo de Liquidación de Cotizaciones, anteriormente TC1) y RNT (Relación Nominal de Trabajadores, anteriormente TC2) o equivalentes, donde se identifique a la persona propuesta. En el caso de contratación específica, se presentará declaración responsable de compromiso de contratación para esta obra.
- Titulación, que deberá ser la de Arquitecto Superior o Arquitecto Técnico.
- Experiencia en ejecución de obras de restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos de características técnicas, volumen y presupuestos similares a las obras objeto de esta contratación.

La experiencia mínima requerida del Jefe de obra será de **tres años**.

La especialización y experiencia serán acreditadas mediante certificados expedidos por la entidad adjudicadora o dirección facultativa de las obras en que haya intervenido. Alternativamente, se podrán acreditar mediante el currículum vitae detallado, acompañado de declaración responsable del licitador sobre la veracidad de los datos contenidos en el mismo.

Se descartará la propuesta presentada por el licitador cuando no cumpla (o no justifique adecuadamente) alguno de los requisitos mínimos señalados respecto a pertenencia a la empresa, titulación o especialización y experiencia.

En el caso de que durante la ejecución de la obra la empresa necesitara sustituir al Jefe de obra, la persona propuesta deberá reunir las mismas características que el anterior y obtener el visto bueno de los servicios técnicos de la Oficialía Mayor.

3.2.- ENCARGADO:

La empresa identificará al encargado que se compromete a adscribir a la obra, quien realizará los trabajos propios de ese puesto de trabajo, **con dedicación completa, debiendo estar presente de manera continuada en la propia obra durante la jornada legal de trabajo.** Respecto del Encargado, deberá precisarse y acreditarse:

- Datos personales.
- Justificación de su pertenencia a la empresa, mediante documentos RLC (Recibo de Liquidación de Cotizaciones, anteriormente TC1) y RNT (Relación Nominal de Trabajadores, anteriormente TC2) o equivalentes, donde se identifique a la persona propuesta. En el caso de contratación específica, se presentará declaración responsable de compromiso de contratación para esta obra.
- Experiencia en la ejecución de obras de restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos de características técnicas, volumen y presupuestos similares a las obras objeto de esta contratación.

La experiencia mínima requerida del Encargado será de **cinco años**.

La especialización y experiencia serán acreditadas mediante certificados expedidos por la entidad adjudicadora o dirección facultativa de las obras en que haya intervenido. Alternativamente, se podrán acreditar mediante el currículum vitae detallado, acompañado de declaración responsable del licitador sobre la veracidad de los datos contenidos en el mismo.

Se descartará la propuesta presentada por el licitador cuando no cumpla (o no justifique adecuadamente) alguno de los requisitos mínimos señalados respecto a pertenencia a la empresa o especialización y experiencia.

Si, durante la ejecución de la obra, la empresa necesitara sustituir al Encargado, la persona propuesta deberá reunir las mismas características que el anterior y obtener el visto bueno de los servicios técnicos de la Oficialía Mayor.

3.3.- ESPECIALISTAS

Declaración sobre operarios especialistas que vayan a intervenir en la obra. El licitador adscribirá a la ejecución del contrato al menos dos (2) operarios cualificados, uno de los cuales (al menos) debe tener experiencia en revocos históricos y tradicionales, haciéndolo constar en la declaración. Además, y para cada uno de los especialistas, la declaración detallará:

- Datos personales.
- Justificación de su pertenencia a la empresa, mediante documentos RLC (Recibo de Liquidación de Cotizaciones, anteriormente TC1) y RNT (Relación Nominal de Trabajadores, anteriormente TC2) o equivalentes, donde se identifique a la persona propuesta. En el caso de contratación específica, se presentará declaración responsable de compromiso de contratación para esta obra.
- Experiencia en la ejecución de obras de restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos de características técnicas, volumen y presupuestos similares a las obras objeto de esta contratación.

La experiencia mínima requerida será de **cinco años**.

La especialización y experiencia serán acreditadas mediante declaración responsable de la empresa licitadora, acompañando al currículum de cada operario propuesto por la empresa.

Si, durante la ejecución de la obra, la empresa necesitara sustituir a los operarios anteriormente mencionados, el personal propuesto deberá reunir las mismas características que los anteriores y obtener el visto bueno de los servicios técnicos de la Oficialía Mayor.

3.4.- RECURSO PREVENTIVO:

La empresa adjudicataria adscribirá al contrato al menos un recurso preventivo durante la ejecución de todos los trabajos proyectados. Identificará al recurso preventivo de su plantilla (o contratado específicamente para esta obra) que se compromete a adscribir a este puesto, que se encargará de la vigilancia de la seguridad y salud de los trabajadores a su cargo. Deberá supervisar las condiciones de la obra de acuerdo con las indicaciones del Coordinador de Seguridad y Salud y estar presente en todas las actividades que puedan ser consideradas de riesgo. Respecto del Recurso preventivo, deberá precisarse y acreditarse:

- Datos personales
- Justificación de su pertenencia a la empresa, mediante documentos RLC (Recibo de Liquidación de Cotizaciones, anteriormente TC1) y RNT (Relación Nominal de Trabajadores, anteriormente TC2) o equivalentes, donde se identifique a la persona propuesta. En el caso de contratación específica, se presentará declaración responsable de compromiso de contratación para esta obra.
- Experiencia en la ejecución de obras de construcción de características técnicas, volumen y presupuestos similares a las obras objeto de esta contratación. La experiencia mínima requerida será de tres años. La especialización y experiencia serán acreditadas mediante declaración responsable de la empresa licitadora, acompañando al currículum del operario propuesto por la empresa.

El encargado y el recurso preventivo podrán coincidir en la misma persona siempre que posea la cualificación apropiada.

Si, durante la ejecución de la obra, la empresa necesitara sustituir al Recurso preventivo, la persona propuesta deberá de reunir las mismas características que el anterior, y obtener el visto bueno de los servicios técnicos de la Oficialía Mayor.

El incumplimiento del compromiso de adscripción de medios personales supondrá la resolución del contrato, al ser considerada una obligación esencial.

Este compromiso es obligatorio para todos los licitadores, con independencia de su nacionalidad.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La valoración de las proposiciones se realizará de acuerdo con múltiples criterios de calidad-precio que se recogen en esta cláusula y se llevará a cabo en las siguientes fases:

- En una **primera fase**, se atenderá a los aspectos de las proposiciones evaluables SIN aplicación de fórmulas matemáticas. Será preciso para superar esta fase que las proposiciones hayan obtenido al menos el **50% de la máxima puntuación posible**.
- En la **segunda fase**, se aplicará los criterios con fórmula que se establecen más abajo.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN		Puntuación máxima
1ª Fase	SIN aplicación de fórmulas matemáticas	22
1.1	Memoria de organización de los trabajos, proceso constructivo y puesta en obra.	22
	1.1.1.- Justificación de las condiciones y especificaciones contempladas para andamio, marquesina y medios auxiliares y de protección anejos (zona de acopio, redes, etc.), propuestas para trabajos en los dos pasajes abovedados, así como de fases de montaje y desmontaje propuestos.	8
	1.1.2.- Descripción de la solución propuesta para el trasiego de materiales, en particular elementos voluminosos y/o pesados como ventanas o equipos de aire acondicionado, entre otros.	4
	1.1.3.- Propuestas sobre afecciones de la obra en el interior del edificio y medidas para mantener las condiciones de trabajo en las oficinas adyacentes.	4
	1.1.4.- Propuesta de desarrollo del resto de aspectos del trabajo; descripción del proceso constructivo en sus distintas fases.	6
<i>Será necesario obtener al menos un 50 % de puntuación, para que la oferta supere esta primera fase y pueda pasar a valorarse en la segunda.</i>		
2ª Fase	Mediante la aplicación de fórmula matemática	78
2.1	Precio	68
2.2	Disponibilidad de personal	2
2.3	Ampliación de la garantía global de la obra	8

1.- Primera fase de la valoración: Criterios de valoración SIN aplicación de fórmulas matemáticas (hasta 22 puntos).

1.1.- Memoria de organización de los trabajos, proceso constructivo y puesta en obra (hasta un total de 22 puntos).

1.1.1.- Justificación de las condiciones y especificaciones contempladas para andamio, marquesina y medios auxiliares y de protección anejos (zona de acopio, redes, etc.), propuestas para trabajos en los dos pasajes abovedados, así como de fases de montaje y desmontaje propuestos. (hasta 8 puntos):

Se valorará las condiciones de seguridad y modularidad del andamio y medios citados, en relación con su homologación de calidad y su mejor adaptabilidad a la configuración de la fachada para la más correcta y eficaz rehabilitación de todos sus elementos. Se valorará también su adecuación a la programación prevista en proyecto y a las necesidades específicas del edificio. En concreto, se valorará la disponibilidad de plazas de aparcamiento mediante una ocupación que optimice el espacio existente en la sede, así como el proceso y soluciones propuestos para las intervenciones en los dos pasajes abovedados. Todo ello, de acuerdo con las siguientes puntuaciones máximas:

- a. Seguridad, modularidad y versatilidad del andamio (2 puntos).

- b. Adecuación y adaptación a la morfología del edificio (2 puntos).
- c. Fases de montaje y desmontaje adaptadas a las necesidades de aparcamiento de la sede (2 puntos).
- d. Proceso y soluciones propuestos para compatibilizar las actuaciones en los dos pasajes abovedados con la entrada y salida de vehículos (2 puntos).

1.1.2.- Descripción de la solución propuesta para el trasiego de materiales, en particular elementos voluminosos y/o pesados como ventanas o equipos de aire acondicionado, entre otros (hasta 4 puntos):

Se valorará la adecuación de la propuesta a los fines del contrato, especialmente en cuanto al desarrollo de los trabajos en tiempo y forma, con la menor incidencia en el funcionamiento normal del edificio y la máxima protección de los elementos, tanto los que se desmontan provisionalmente para su posterior recolocación como los nuevos. Todo ello, de acuerdo con las siguientes puntuaciones máximas:

- a. Planificación de la demolición y el desmontaje, y de la colocación y retirada de contenedores (2 puntos)
- b. Planificación de las llegadas de materiales, y organización y protección de acopios (2 puntos)

1.1.3.- Propuestas sobre afecciones de la obra en el interior del edificio y medidas para mantener las condiciones de trabajo en las oficinas adyacentes (hasta 4 puntos):

Se concretará, para su valoración, medidas para evitar la entrada de polvo, suciedad, etc. en despachos afectados por la obra y franjas horarias para ejecución de los trabajos más ruidosos o molestos. Todo ello, de acuerdo con las siguientes puntuaciones máximas:

- a. Medidas de protección de elementos existentes (1 punto)
- b. Protecciones contra la entrada de polvo y suciedad (2 puntos)
- c. Limpieza adicional de zonas afectadas (1 punto)

1.1.4.- Propuesta de desarrollo del resto de aspectos del trabajo; descripción del proceso constructivo en sus distintas fases (hasta 6 puntos).

Se valorará la concreción y calidad de la propuesta en cuanto a materiales y productos a aplicar y desarrollo de los procedimientos de reparación y restauración, en la medida en que aseguren o incluso mejoren las previsiones del proyecto y las prescripciones de la comisión municipal de patrimonio histórico recogidas en aquél. Todo ello, de acuerdo con las siguientes puntuaciones máximas:

- a. Calidad y adecuación de materiales y productos (3 puntos)
- b. Descripción de los procesos constructivos y de restauración (3 puntos)

La Memoria de organización de los trabajos, proceso constructivo y puesta en obra deberá tener una extensión máxima de 8 páginas DIN-A4, sin que el tamaño de la letra pueda ser inferior a 10 (escala tamaño fuente Arial según aplicación Word).

2.- Segunda fase de valoración: Criterio de valoración mediante la aplicación de fórmulas matemáticas:

2.1. Precio (hasta 68 puntos):

Se aplicará la siguiente fórmula matemática a los precios ofertados por los licitadores:

A partir de la baja porcentual ofertada por cada licitador, se aplicará la siguiente fórmula para determinar la puntuación asignada:

$$P_i = 68 - \left(68 * \left(\frac{(B_{max} - B_i)^2}{B_{max}^2} \right) \right)$$

Siendo:

P_i = Puntuación obtenida por cada empresa.

B_{max} = Baja de la oferta más económica en %.

B_i = Baja de la oferta que se valora en %.

La introducción de esta fórmula de tipo exponencial se justifica por la conveniencia de conjugar dos objetivos:

- En primer lugar y como no puede ser de otra manera, dar mayor puntuación a las ofertas a medida que sean económicamente más ventajosas.
- Atenuar las diferencias entre esas puntuaciones, intentando que un incentivo excesivo de grandes bajas pudiera comprometer la calidad de los trabajos. Ello es particularmente importante en una obra como la que se licita (actuaciones especializadas sobre un bien inmueble con protección histórico-artística).

La alternativa sería una fórmula de tipo lineal, es decir, sin exponente (o lo que es lo mismo, con exponente 1), como:

$$P_i = 68 - 68 * \frac{B_{max} - B_i}{B_{max}}$$

Siendo:

P_i = Puntuación obtenida por cada empresa.

B_{max} = Baja de la oferta más económica en %.

B_i = Baja de la oferta que se valora en %.

Esta fórmula es equivalente (da exactamente los mismos resultados) a esta otra:

$$P_i = 68 * \frac{O_L - O_i}{O_L - O_B}$$

Siendo:

P_i = Puntuación obtenida por cada empresa.

O_L = Presupuesto de licitación.

O_B = Oferta más baja.

O_i = Oferta a valorar.



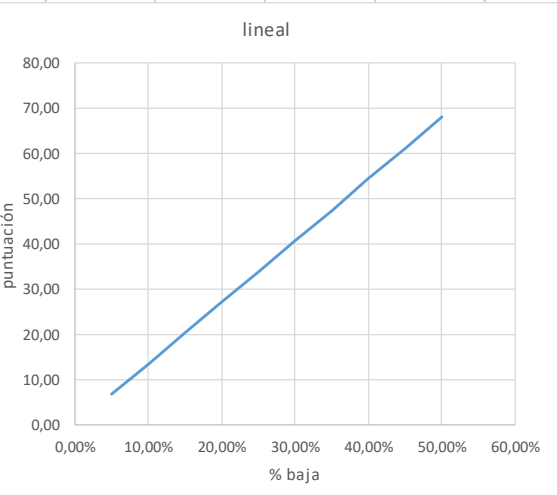
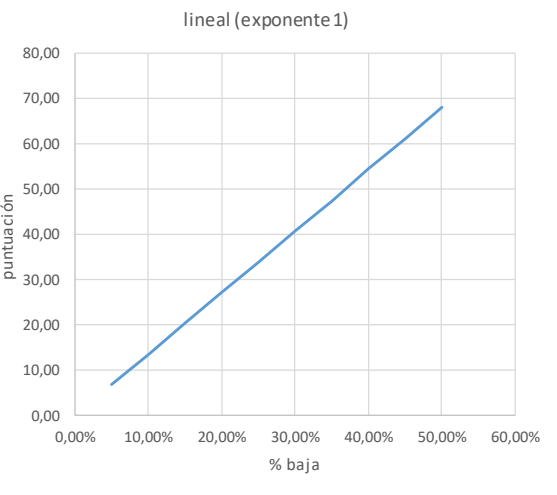
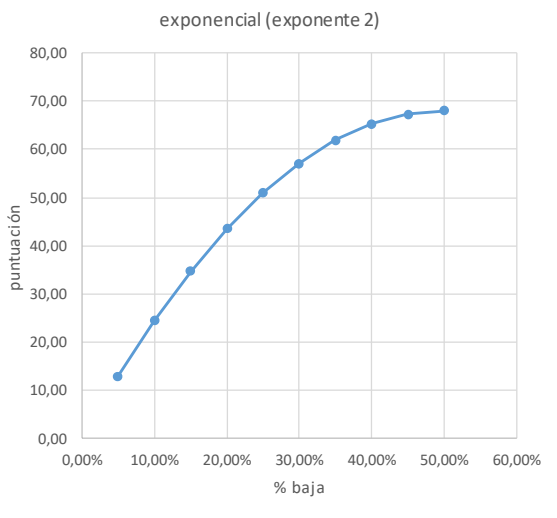
Con la fórmula de tipo exponencial propuesta, a medida que las bajas van siendo mayores puntuaciones, la diferencia entre puntuaciones crece en menor proporción que con la fórmula lineal, como puede verse en el siguiente cuadro:



$P_i = 68 - \left(68 * \left(\frac{B_{max} - B_i}{B_{max}} \right)^2 \right)$		
tope Licitación	EXPONENCIAL 2; 68 puntos	
1.387.547,63 €		
OFERTAS	% BAJA	PUNTOS
693.773,82 €	50,00%	68,00
763.151,20 €	45,00%	67,32
832.528,58 €	40,00%	65,28
901.905,96 €	35,00%	61,88
971.283,34 €	30,00%	57,12
1.040.660,72 €	25,00%	51,00
1.110.038,10 €	20,00%	43,52
1.179.415,49 €	15,00%	34,68
1.248.792,87 €	10,00%	24,48
1.318.170,25 €	5,00%	12,92
dif. puntos		17,00

$P_i = 68 - 68 * \frac{B_{max} - B_i}{B_{max}}$		
tope Licitación	LINEAL (expnte. 1); 68 pts.	
1.387.547,63 €		
OFERTAS	% BAJA	PUNTOS
693.773,82 €	50,00%	68,00
763.151,20 €	45,00%	61,20
832.528,58 €	40,00%	54,40
901.905,96 €	35,00%	47,60
971.283,34 €	30,00%	40,80
1.040.660,72 €	25,00%	34,00
1.110.038,10 €	20,00%	27,20
1.179.415,49 €	15,00%	20,40
1.248.792,87 €	10,00%	13,60
1.318.170,25 €	5,00%	6,80
dif. puntos		34,00

$P_i = 68 * \frac{O_L - O_i}{O_L - O_B}$		
tope Licitación	LINEAL; 68 puntos	
1.387.547,63 €		
OFERTAS	% BAJA	PUNTOS
693.773,82 €	50,00%	68,00
763.151,20 €	45,00%	61,20
832.528,58 €	40,00%	54,40
901.905,96 €	35,00%	47,60
971.283,34 €	30,00%	40,80
1.040.660,72 €	25,00%	34,00
1.110.038,10 €	20,00%	27,20
1.179.415,49 €	15,00%	20,40
1.248.792,87 €	10,00%	13,60
1.318.170,25 €	5,00%	6,80
dif. puntos		34,00



Si fuera de interés, se puede aportar la hoja de cálculo correspondiente.

2.2.- Disponibilidad del personal (2 puntos):

Se valorará la dedicación del Jefe de Obra. Tal y como se establece en el apartado 3.1 de la presente memoria, **este estará obligado a realizar, al menos, una visita semanal** considerándose como visita de obra sólo cuando el Jefe de Obra permanece en ella al menos media jornada. Se valorará con 2 puntos cuando se oferte ampliar el número de visitas semanales a 2 o más visitas, debiéndose especificar en la oferta.

2.3.- Ampliación de la garantía global de la obra (hasta 8 puntos).

En todo caso y de conformidad con lo previsto en el artículo 243.3 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP), el periodo mínimo obligatorio de garantía de la obra será de 1 año. Cuando se oferte ampliar este periodo mínimo, con un máximo global de 3 años desde la fecha de recepción de la obra, se valorará con la siguiente puntuación:

- a. Ampliación del periodo global de garantía a 2 años (4 puntos)
- b. Ampliación del periodo global de garantía a 3 años (8 puntos)

JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES

De acuerdo con el artículo 99.3.b) de la LCSP se justifica la no división en lotes del presente contrato en que el Proyecto aprobado incluye la correspondiente Declaración, señalando que las obras contempladas en el mismo se refieren a una obra completa, siendo susceptible a su terminación de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente. En coherencia con dicha Declaración, no se considera conveniente la división en lotes.

Este aspecto ya fue tenido en cuenta cuando se decidió iniciar la redacción del PROYECTO, pues por su objeto y alcance, la ejecución independiente de las actuaciones a proyectar dificultaría enormemente, desde el punto de vista técnico, la posterior coordinación y desarrollo de la obra, además de comprometer en la práctica su garantía posterior.

MEDIDAS QUE SUPONGAN AHORROS EN MATERIA ENERGÉTICA

De acuerdo con el apartado segundo de la Orden PCM/466/2022, de 25 de mayo, que hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de mayo de 2022, por el que se aprueba el plan de medidas de ahorro y eficiencia energética de la Administración General del Estado y las entidades del sector público institucional estatal, *“Siempre que resulte conforme con la legislación de contratación pública, en los expedientes de contratación administrativa se incluirán cláusulas que establezcan como criterios de valoración para la adjudicación de dichos contratos aquellas medidas que supongan ahorros en materia energética”*.

No obstante lo anterior, el art.145.2 de la LCSP establece: *“Los criterios cualitativos que establezca el órgano de contratación para evaluar la mejor relación calidad-precio podrán incluir aspectos medioambientales o sociales, vinculados al objeto del contrato en la forma establecida en el apartado 6 de este artículo...”*

y según el apartado 6 del citado artículo: *“Se considerará que un criterio de adjudicación está vinculado al objeto del contrato cuando se refiera o integre las prestaciones que deban*

realizarse en virtud de dicho contrato, en cualquiera de sus aspectos y en cualquier etapa de su ciclo de vida, incluidos los factores que intervienen en los siguientes procesos:

- a) en el proceso específico de producción, prestación o comercialización de, en su caso, las obras, los suministros o los servicios, con especial referencia a formas de producción, prestación o comercialización medioambiental y socialmente sostenibles y justas;*
- b) o en el proceso específico de otra etapa de su ciclo de vida, incluso cuando dichos factores no formen parte de su sustancia material”.*

Atendiendo al objeto del presente expediente, no se considera que el ahorro energético deba incluirse como criterio de adjudicación específico, al no permitir comparar las ofertas de manera objetiva para poder determinar la que mejor responde a las necesidades en el marco del contrato. Por sí misma, la redacción del PROYECTO (básicamente, subsanación de deficiencias en fachadas) ya persigue un ahorro en materia energética, por definir obras acordes con ese objetivo. No cabe esperar que la selección del contratista pueda mejorar significativamente este aspecto.

JUSTIFICACIÓN DOCUMENTAL DE LA CONDICIÓN ESPECIAL DE EJECUCIÓN EXIGIDA

Al amparo de lo establecido en el artículo 202.2 de la LCSP, con el objeto de promover el mantenimiento y mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato, se determina como condición especial de ejecución que el adjudicatario vendrá obligado a responsabilizarse de realizar una recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución de la obra proyectada.

La acreditación del cumplimiento de esta obligación se efectuará mediante la presentación de los certificados o albaranes acreditativos de cada vertido a vertedero autorizado, o del reciclado o destrucción del residuo que proceda, según normativa aplicable. Esta documentación deberá aportarse junto con la certificación final del contrato.

La falta de cumplimiento de la condición especial de ejecución o de la acreditación de su cumplimiento, en los términos indicados en el PCAP que rija este contrato dará lugar a la imposición de penalidades.

REVISIÓN DE PRECIOS

Por ser el plazo global de la obra inferior a lo marcado en la normativa contractual aplicable (artículo 103 de la LCSP), NO procede la revisión de precios en el presente contrato.



LICENCIA MUNICIPAL Y OTROS GASTOS (COPIAS, PERMISOS, IMPUESTOS O TASAS)

Tal y como establece la ya citada "Resolución Reparar" de 22/03/2012, no será necesario, para estas obras con orden de ejecución, solicitar licencia urbanística.

Ahora bien, el contratista estará obligado a la gestión y al pago de todos los tributos vigentes o que pudieran establecerse y que por la ejecución de las obras procedan, específicamente al abono del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), y de las tasas para el abono de licencias urbanísticas, sean de urbanización, edificación, actividades e instalaciones, y otras, y de cualquier otra clase de tasas municipales o precios públicos que puedan exigirse con motivo de la realización de las obras y de la obtención de los permisos correspondientes.

Madrid,
a la fecha de la firma electrónica,
Carlos Nadal Millán, arquitecto,
Subdirector General Adjunto de la Oficialía Mayor