



CONTRATO DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN EN EL COMPLEJO MINISTERIAL CUZCO DE MADRID (Expediente MES-2024-18/OM2024000080)

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

ANTECEDENTES

El Complejo Ministerial Cuzco es un conjunto de edificios construidos en la década de 1970 y que ocupan una manzana completa definida por el Paseo de la Castellana, 160 y 162; la avenida de Alberto Alcocer, 2; la calle Doctor Fleming, 13, 15, 17 y 19 y la calle Panamá, 1.

Está formado por 5 edificios con una superficie total útil de 212.920 m², siendo 114.646 m² bajo rasante y 98.274 m² sobre rasante. La superficie total del solar es de 20.354 m².

Actualmente alberga los siguientes Ministerios y Organismos:

- Ministerio de Industria y Turismo.
- Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.
- Ministerio de Hacienda.
- Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- Dependencias de la Oficina Española de Patentes y Marcas.

El encargo de este proyecto ha sido realizado por la Comisión Cuzco, órgano colegiado compuesto por representantes de los citados Ministerios, encargado de la gestión de las instalaciones y servicios comunes del citado Complejo.

Ante el continuo deterioro de la impermeabilización existente en distintas áreas del Complejo y las recurrentes goteras que ello origina en aparcamiento y despachos, la Comisión Cuzco, en su reunión del pasado mes de febrero de 2024 aprobó la realización de un proyecto para la reparación de la impermeabilización de la zona ajardinada con lucernarios situada en la zona peatonal del Complejo junto al Paseo de la Castellana; reparación de impermeabilización bajo el pavimento de la zona de salida de emergencia bajo la rampa de acceso a la guardería del Complejo; reparación de impermeabilización del lucernario de la cubierta del TEAC, por la que existen filtraciones y goteras recurrentes en distintos despachos bajo esta zona; de igual manera será necesario reparar la impermeabilización de la zona junto a la climatizadora de la cubierta de la planta 22 y el peto de cubierta en todo el frente hacia C/Panamá.

Se acuerda que el Ministerio de Hacienda (en adelante, MINHAC), tramite el expediente cofinanciado por todos los integrantes del Complejo. Se adjunta certificado de la Comisión al respecto.

El objeto de las obras es eliminar las recurrentes filtraciones de agua que aparecen en las plantas inferiores de estas zonas en el Complejo.

CONTENIDO Y DATOS PRINCIPALES DE LA OBRA PROYECTADA

El objeto de las obras es la eliminación de filtraciones de agua recurrentes que tienen su origen en la zona peatonal común exterior del Complejo y que afecta a las plantas de sótano del mismo. Además de actuar en la zona común exterior del Complejo Cuzco, se actuaría en el lucernario de la cubierta del TEAC y en la cubierta de la planta 22 de la torre del Complejo.

De forma esquemática estas son las actuaciones a realizar:

I. EXPLANADA COMPLEJO CUZCO:

Lucernarios y zona ajardinada:

- Retirada de tierra vegetal, grava y vegetación existente en el interior del jardín.
- Saneado y regularización de la capa base y ejecución de murete de bloque de hormigón, para delimitar y rematar la zona de actuación dentro del jardín existente.
- Suministro y colocación de lámina EPDM de 1,5mm de espesor, armada con malla de poliéster.
- Suministro e instalación de sumideros, así como adecuación de la instalación existente de riego automático en la zona.
- Se dejará acabada la zona con una capa de grava extendida sobre capa separadora de geotextil de fibra de poliéster y resistencia al punzonamiento.

Porche de salida exterior junto a cafetería:

- Demolición de solado de baldosas existentes, con retirada de material sobrante.
- Suministro y colocación de lámina EPDM de 1,5mm de espesor, armada con malla de poliéster.
- Formación de canaleta de drenaje superficial con rejilla de fundición.
- Suministro y colocación de baldosas de hormigón en exteriores similares a las existentes.

II. IMPERMEABILIZACIÓN DE LUCERNARIO TEAC

- Saneado y regularización de base mediante aplicación de capa de mortero de regularización.
- Suministro y colocación de lámina EPDM de 1,5mm de espesor, armada con malla de poliéster, incluso remates en encuentros con claraboyas.

III. IMPERMEABILIZACIÓN EN CUBIERTA DE PLANTA 22 EN EDIFICIO P. CASTELLANA 162

- Saneado y regularización de base mediante aplicación de capa de mortero de regularización.
- Suministro y colocación de lámina EPDM de 1,5mm de espesor, armada con malla de poliéster, incluso remates en encuentros con claraboyas.
- Colocación de lámina geotextil y losa filtrante de protección de lámina impermeabilizante para el tránsito de personal y material de mantenimiento de instalaciones.
- Limpieza de canalón existente en la zona junto a climatizadora.



Visto el contenido del proyecto y lo especificado en el Art. 232 de la LCSP, la CLASIFICACIÓN DE LA OBRA puede encuadrarse dentro de las de CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, pues según aquél “El menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien”, siendo las obras necesarias para su enmienda.

RESUMEN DE PRESUPUESTO DE LA OBRA PROYECTADA

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 su documento “PRESUPUESTO” y dentro del mismo, “MEDICIONES Y PRESUPUESTO”, “RESUMEN DE PRESUPUESTO”.

El resumen de presupuesto por capítulos es:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Obras de conservación y mantenimiento de impermeabilización en el Complejo Ministerial Cuzco de Madrid.

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	EXPLANADA COMPLEJO CUZCO	40.724,17	54,73
01.01	OBRA CIVIL: LUCERNARIOS Y ZONA AJARDINADA	24.596,46	
01.02	OBRA CIVIL: PORCHE DE SALIDA EXTERIOR JUNTO A CAFETERIA	13.334,92	
01.03	GESTION, TRAMITACIONES Y DOCUMENTACIÓN	280,00	
01.04	GESTIÓN DE RESIDUOS	350,00	
01.05	SEGURIDAD Y SALUD	1.916,31	
01.06	CONTROL DE CALIDAD	246,48	
02	LUCERNARIO TEAC	18.348,97	24,66
02.01	OBRA CIVIL	16.652,90	
02.02	GESTION, TRAMITACIONES Y DOCUMENTACIÓN	280,00	
02.03	GESTIÓN DE RESIDUOS	350,00	
02.04	SEGURIDAD Y SALUD	819,59	
02.05	CONTROL DE CALIDAD	246,48	
03	CUBIERTA PL.22 EN EDIFICIO P. CASTELLANA 162	15.336,72	20,61
03.01	OBRA CIVIL	13.602,85	
03.02	GESTION, TRAMITACIONES Y DOCUMENTACIÓN	280,00	
03.03	GESTIÓN DE RESIDUOS	350,00	
03.04	SEGURIDAD Y SALUD	857,39	
03.05	CONTROL DE CALIDAD	246,48	
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	74.409,86	
	13,00 % Gastos generales	9.673,28	
	6,00 % Beneficio industrial	4.464,59	
	Suma	14.137,87	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	88.547,73	
	21% IVA	18.595,02	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	107.142,75	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de CIENTO SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS con SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS

La justificación de estos importes resulta del detalle de precios del presupuesto que componen el desglose de Mediciones y Presupuesto del proyecto, elaborado por los técnicos de la Oficialía Mayor del Ministerio de Hacienda.



El presupuesto sin IVA es inferior a 500.000 €, cifra a partir de la cual sería obligatorio el informe de supervisión, conforme a lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

El mismo artículo precisa que el informe de supervisión es obligatorio en todo caso cuando “se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad del edificio”. Las actuaciones que se presupuestan se centran en la reparación de filtraciones de agua recurrentes en distintas zonas del Complejo Cuzco, por lo que las obras afectan a la estanqueidad del edificio. En consecuencia, se ha solicitado el mismo, y se ha emitido informe favorable en fecha 05.09.2024 por la Oficina de Supervisión de Proyectos.

El gasto de la obra será asumido por todos los Organismos integrantes del Complejo Cuzco, de acuerdo con los coeficientes de participación generales de cada uno en el mismo, según actuaciones a realizar y ubicación:

ACTUACIONES	TOTAL PEM	%	TOTAL 13% GG+6% BI	TOTAL PBL SIN IVA (PEM+GG+BI)	21% IVA	TOTAL PBL INCLUIDO IVA
TOTALES	74.409,86		14.137,87	88.547,73	18.595,02	107.142,75
EXPLANADA COMPLEJO CUZCO	40.724,17	54,73	7.737,59	48.461,76	10.176,97	58.638,73
LUCERNARIO TEAC (c/ PANAMÁ 1)	18.348,97	24,66	3.486,31	21.835,28	4.585,41	26.420,69
CUBIERTA PLANTA 22 (CASTELLANA 162)	15.336,72	20,61	2.913,97	18.250,69	3.832,64	22.083,33
TOTAL PARTICIPACIÓN EN PBL (€)		100,00		88.547,73		107.142,75

ACTUACIONES	TOTAL PBL INCLUIDO IVA	MINTUR		MINECO		MINHAC	
		IMPORTE (€)	PARTICIPACIÓN (%)	IMPORTE (€)	PARTICIPACIÓN (%)	IMPORTE (€)	PARTICIPACIÓN (%)
EXPLANADA COMPLEJO CUZCO	58.638,73	18.600,21	31,72	16.729,63	28,53	12.366,91	21,09
LUCERNARIO TEAC (c/ PANAMÁ 1)	26.420,69	6.734,63	25,49	-	-	17.654,30	66,82
CUBIERTA PLANTA 22 (CASTELLANA 162)	22.083,33	1.316,17	5,96	13.338,33	60,40	2.539,58	11,50
TOTAL PARTICIPACIÓN EN PBL (€)	107.142,75	26.651,01		30.067,96		32.560,80	

ACTUACIONES	TOTAL PBL INCLUIDO IVA	MCIU		MITECO		OEPM	
		IMPORTE (€)	PARTICIPACIÓN (%)	IMPORTE (€)	PARTICIPACIÓN (%)	IMPORTE (€)	PARTICIPACIÓN (%)
EXPLANADA COMPLEJO CUZCO	58.638,73	6.063,24	10,34	4.480,00	7,64	398,74	0,68
LUCERNARIO TEAC (c/ PANAMÁ 1)	26.420,69	-	-	-	-	2.031,75	7,69
CUBIERTA PLANTA 22 (CASTELLANA 162)	22.083,33	4.889,25	22,14	-	-	-	-
TOTAL PARTICIPACIÓN EN PBL (€)	107.142,75	10.952,49		4.480,00		2.430,49	

Se asignará a las siguientes aplicaciones presupuestarias:

- Ministerio de Industria y Turismo: 20.01.421M.630.02
- Ministerio de Economía, Comercio y Empresa: 27.01.923Q.630
- Ministerio de Hacienda: 15.01.99.923M.630.02
- Ministerio de Ciencia e Innovación y Universidades: 28.01.461M.630
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico: 23.12.451O.630.02
- Dependencias de la Oficina Española de Patentes y Marcas: 20.102.421N.630

En función del calendario de reconocimiento de las obligaciones de pago, y la tramitación anticipada del expediente, el presupuesto total de licitación se imputa en su totalidad a la anualidad 2025, lo cofinancian los organismos de la forma anteriormente indicada, y conforme al desglose siguiente:



ORGANISMOS	APLICACIONES PRESUPUESTARIAS	IMPORTE SIN IVA	IVA 21%	TOTAL € EJERCICIO 2025 (IVA 21% INCLUIDO)
MINTUR	20.01.421M.630.02	22.025,63	4.625,38	26.651,01
MINECO	27.01.923Q.630	24.849,55	5.218,41	30.067,96
MINHAC	15.01.99.923M.630.02	26.909,75	5.651,05	32.560,80
MCIU	28.01.461M.630	9.051,64	1.900,85	10.952,49
MITERD	23.12.451O.630.02	3.702,48	777,52	4.480,00
OEPM	20.102.421N.630	2.008,67	421,82	2.430,49
TOTAL € (IVA INCLUIDO)		88.547,73	18.595,02	107.142,75

Según lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP, el **valor estimado** del contrato ascenderá a:

1. Presupuesto de ejecución material (PEM)	74.409,86 €
2. Gastos Generales de la empresa (13%)	9.673,28 €
3. Beneficio Industrial del contratista (6%)	4.464,59 €
4. SUMA 1+2+3. Presupuesto base de licitación sin IVA	88.547,73 €
5. Modificación máxima prevista (20%)	17.709,55 €
VALOR ESTIMADO (SUMA 4+5)	106.257,28 €

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, pueden consistir en la introducción de nuevas unidades de obra de forma excepcional, si fuera preciso acometer y/o plantear:

- Unidades de obra nueva en relación con la gestión de residuos.
- Unidades de obra nueva en relación con protecciones especiales que puedan requerirse.
- 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.

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

Plazo global de ejecución de la obra: 5 MESES.

Revisión de precios: de conformidad con la norma aplicable y visto el plazo anterior, **NO** procede.

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.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 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 no haber criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor que



superen el 25%, la licitación y adjudicación del mismo, se llevarán a cabo mediante procedimiento abierto simplificado.

El expediente de contratación se tramita anticipadamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 117.2 de la LCSP. La adjudicación y formalización del contrato queda sometida a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente.

El artículo 131.2 de la LCSP establece que la adjudicación se realizará, ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, y utilizando el procedimiento abierto. Por otro lado, con este tipo de procedimiento se garantiza el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 132 (principios de igualdad, transparencia y libre competencia).

El órgano de contratación competente, conforme a la Orden HFP/1500/2021, de 29 de diciembre y el RD 206/2024, de 27 de febrero, es la persona titular de la Oficialía Mayor, con apoyo de la Mesa de Contratación de los Servicios Centrales del Ministerio de Hacienda, 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 HAC/581/2024, de 3 de junio, por la que se crean y regulan la Junta y la Mesa de Contratación de los Servicios Centrales en el Ministerio de Hacienda.

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 no es superior a 500.000,00 euros, **no es un requisito obligatorio la clasificación**.

No obstante, los licitadores españoles y extranjeros de países no pertenecientes a la UE, podrán acreditar su solvencia mediante dos formas alternativas: por la clasificación del contratista, según los requisitos indicados en el apartado 1 siguiente, o bien mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 2.

En cualquier caso, no será exigible la clasificación a los empresarios no españoles de Estados miembros de la UE, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia.

1. Por la Clasificación del contratista; en los grupos y subgrupos siguientes:

Grupo **C**, "Edificaciones"; Subgrupo **7**, "Aislamientos e Impermeabilizaciones"; Categoría **1** (valor estimado inferior o igual a 150.000 €).



2. Por acreditación de Solvencia Económica y Financiera y Técnica.

2.1.- Acreditación de Solvencia Económica y Financiera.

2.1.1.- Volumen Anual de negocios del licitador.

Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos años.

El volumen de negocios mínimo exigido es una vez y media el valor estimado del contrato:

159.385,92€

2.2.- Acreditación de la Solvencia Técnica del licitador.

2.2.1.- La solvencia técnica se efectuará mediante la relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución; indicando el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término. Estas obras ejecutadas en los últimos cinco años, serán del grupo y subgrupo de clasificación señalados en el presente contrato, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% de la anualidad media del contrato **(61.983,41 €)**.

Para el caso de empresas de nueva creación, cabría aplicar lo previsto en apartados b), c) y f) del artículo 88.1 de la vigente Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP).

En relación con el apartado b) del citado artículo 88.1 LCSP, se propone como medio de acreditación una declaración responsable indicando el personal técnico, que integrado o no en la empresa, ésta disponga para la ejecución de las obras, debiendo incluir al menos un Arquitecto (Superior o Técnico) o un Ingeniero (Superior o Técnico).

En cuanto al apartado c) se propone como medio de acreditación la presentación de los títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de las obras, así como de los técnicos encargados directamente de la misma.

Y respecto al apartado f) del mismo artículo 88.1 LCSP, se propone que la acreditación también pueda hacerse mediante declaración responsable indicando maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras.

3. Compromiso de adscripción de medios personales.

Dadas las características del objeto del contrato, y de acuerdo con el artículo 76.2 y 3 de la LCSP, todos los licitadores deberán comprometerse a adscribir a la ejecución del contrato, con plena



dedicación a la obra (entendiéndose por tal una presencia de 6 horas diarias), los siguientes medios personales:

3.1.- ENCARGADO.

La empresa identificará al encargado de su plantilla (o contratado específicamente para esta obra), que se compromete a adscribir a este puesto con dedicación completa y presencia continuada en la obra (entendiéndose por tal una presencia de 6 horas diarias), quien realizará los trabajos propios de su puesto de trabajo. Respecto del Encargado, deberá detallarse:

- 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 mínima de **tres** años en obras de ejecución de cubiertas planas e instalación de impermeabilización de EPDM, de características técnicas, volumen y presupuestos similares a las obras objeto de esta contratación. 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.
- Curso de formación en Prevención de Riesgos Laborales de 60 horas.
- Curso de formación en seguridad en trabajos en altura.
- Curso de formación sobre impermeabilización con membranas EPDM.

Los cursos de formación serán acreditados mediante certificado expedido por el organismo que los ha impartido.

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 contratación específica), formación y experiencia.**

En el caso de que durante la ejecución de la obra la empresa necesitase sustituir al Encargado, 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.

3.2.- 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, con dedicación completa y presencia continuada en la obra (entendiéndose por tal una presencia de



6 horas diarias), 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 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.
- Curso de formación en Prevención de Riesgos Laborales de 60 horas.

El curso de formación será acreditado mediante certificado expedido por el organismo que lo ha impartido.

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 contratación específica), formación y experiencia**.

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.

3.3.- ESPECIALISTAS

Para optar al contrato, el licitador deberá contar en su plantilla (o contratado específicamente para esta obra), con dedicación completa y presencia continuada en la obra (entendiéndose por tal una presencia de 6 horas diarias), **al menos dos operarios** con las características siguientes, detallando lo siguiente:



- 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 mínima de **tres** años en obras de ejecución de cubiertas planas e instalación de impermeabilización de EPDM. 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.
- Curso de formación en Prevención de Riesgos Laborales de 60 horas.
- Curso de formación en seguridad en trabajos en altura.
- Curso de formación sobre impermeabilización con membranas EPDM.

Los cursos de formación serán acreditados mediante certificado expedido por el organismo que los ha impartido.

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 contratación específica), formación y experiencia.**

En el caso de que durante la ejecución de la obra la empresa necesite sustituir a los operarios anteriormente mencionados, el personal propuesto deberá de reunir las mismas características que los anteriores 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.

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

De cada una de las instalaciones cuya ejecución forme parte del proyecto, el contratista vendrá obligado al pago de todos los derechos, honorarios, gastos e impuestos vigentes o que pudieran establecerse y que por contrato procedan, incluso los referidos a la documentación técnica que deba acompañar a las respectivas solicitudes, tanto para la ejecución de los trabajos, como para las pruebas de las instalaciones y su puesta en servicio.

Asimismo, 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.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La configuración de los criterios de adjudicación propuestos obedece a la determinación de la mejor relación calidad-precio.

Los criterios indicados están vinculados al objeto del contrato, pues pretenden asegurar en lo posible una organización de la obra acorde con la naturaleza y función del edificio, así como la buena calidad en la ejecución de cada capítulo y partida. Son criterios de naturaleza objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia, y libre competencia.

En la **primera fase del proceso de valoración**, se atenderá a los aspectos de las proposiciones evaluables SIN aplicación de fórmulas. Será preciso para superar esta fase y pasar a la segunda que las proposiciones hayan obtenido al menos 12,5 puntos (sobre un máximo de 25 puntos). Las ofertas que no cumplan esta condición quedarán descartadas del proceso de selección de ofertas.

Por los autores del proyecto y el técnico que suscribe, se considera imprescindible establecer un umbral mínimo de 12,5 puntos en la primera fase de valoración (50 % de la máxima puntuación posible) relativa a los aspectos de las proposiciones evaluables SIN aplicación de fórmulas matemáticas, ya que debido a la experiencia adquirida en la ejecución de este tipo de contratos, se ha constatado que la exigencia de una calidad mínima redundaría en la adecuada conservación de los edificios, alargando su vida útil y reduciendo incidencias que inevitablemente afectan al normal desempeño de las unidades ocupantes del edificio.

En la **segunda fase del proceso de valoración**, se atenderá a los criterios económicos evaluables CON aplicación de la fórmula matemática indicada a las proposiciones económicas efectuadas por los licitadores, y se evaluará automáticamente los criterios cualitativos incluidos junto a las proposiciones económicas. La puntuación máxima posible de esta fase es de 75 puntos.

	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	puntuación máxima
1ª FASE	Sin aplicación de fórmulas matemáticas	25
1.1	Memoria general de la descripción del proceso constructivo y puesta en obra.	25
	1.1.1.- Propuesta de organización general de los trabajos: descripción detallada de los trabajos y adecuación a la singularidad del entorno de la obra y sus condicionantes.	12
	1.1.2.- Propuesta sobre afecciones de la obra en el interior del edificio y medidas para mantener las condiciones de trabajo en las oficinas adyacentes	7



	1.1.3.- Descripción de la solución propuesta para el trasiego de materiales y retirada de escombros y demás residuos de la obra del Complejo	6
Será necesario obtener al menos un 50 % de puntuación (12,5 puntos) en la primera fase para que la oferta se valore en la segunda.		
2ª FASE	Mediante aplicación de fórmulas matemáticas	75
2.1	Ampliación del periodo global de garantía de la obra más allá del periodo mínimo de 1 año establecido por la LCSP. Se valorará de la forma siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ampliación del periodo global de garantía a 3 años. ▪ Ampliación del periodo global de garantía a 4 años. ▪ Ampliación del periodo global de garantía a 6 años. ▪ Ampliación del periodo global de garantía a 10 años. (En este apartado la puntuación máxima será 6 puntos para un máximo de 10 años de periodo de garantía)	6 0,5 1 2 6
2.2	Disponibilidad horaria del personal.	5
	2.2.1.- Un encargado de obra con una disponibilidad horaria de 6 a 8 horas durante la jornada de trabajo.	1,5
	2.2.2.- Un recurso preventivo con una disponibilidad horaria de 6 a 8 horas durante la jornada de trabajo.	1,5
	2.2.3.- Disponibilidad para la realización de trabajos en horario especial y fin de semana.	2
2.3	Homologación del contratista por el fabricante para la instalación de lámina EPDM.	6
2.4	Precio	58
TOTAL		100

1.- Primera fase de la valoración: Criterios de valoración SIN aplicación de fórmulas matemáticas (hasta 25 puntos).

Las proposiciones han de contener los siguientes documentos:

1.1.- Memoria general de la descripción del proceso constructivo y puesta en obra (hasta 25 puntos):

Deberá tener una extensión máxima de 10 páginas DIN A-4 a una cara con tamaño de letra no inferior a 11 (escala tamaño fuente según aplicación Word). En ella se valorará la adecuación a los fines y objeto del contrato, calidad técnica de la organización descrita, recursos asignados y su viabilidad. Incluirá:

1.1.1.- Propuesta de organización general de los trabajos: descripción detallada de los trabajos y adecuación a la singularidad del entorno de la obra y sus condicionantes (hasta 12 puntos).

Todo ello, de acuerdo con las siguientes puntuaciones máximas:

- Desarrollo del programa de la obra. Orden de trabajos, simultaneidad de los mismos etc. (10 puntos)
- Medidas de protección de elementos existentes (1 punto)
- Limpieza adicional de zonas afectadas (1 punto)

1.1.2.- Propuesta sobre afecciones de la obra en el interior del edificio, y medidas para mantener las condiciones de trabajo en las oficinas adyacentes (hasta 7 puntos).

Se valorará la descripción de la organización de los trabajos teniendo en cuenta que se deberá atender especialmente a las circunstancias particulares de la obra: edificio en uso, por lo que se deberá respetar la necesidad de seguir desarrollando las funciones propias de sus puestos de trabajo por parte de los usuarios del edificio (particularidad de los usuarios altos cargos, y visitantes) (máximo 7 puntos)

1.1.3.- Descripción de la solución propuesta para el trasiego de materiales y retirada de escombros y demás residuos de la obra del Complejo (hasta 6 puntos).

- Se valorará la propuesta para la realización de la entrega y acopio de los materiales necesarios para la obra, tiempos, horarios de entrega, etc... (máximo 3 puntos)
- Igualmente se valorará la propuesta de retirada de escombros (máximo 3 puntos)

En ambos casos se deberá tener en cuenta tanto los condicionantes descritos en el apartado anterior, como la sobrecarga de uso de cada zona.

Se podrá hacer uso de una zona acotada en la planta -1 del aparcamiento del Complejo para el acopio de materiales y ubicación de contenedores de obra.

2.- Segunda fase de Valoración, aplicación de los criterios con fórmulas matemáticas (Hasta 75 puntos).

2.1.- Ampliación del periodo global de garantía de la obra, más allá del periodo mínimo de 1 año establecido por la LCSP (hasta 6 puntos).

El servicio postventa incluye la atención telefónica y presencial al cliente, así como de cualquier reclamación acerca de la obra durante el período de garantía de la misma, incluida la falta de conformidad de los productos.

Cuando se oferte ampliar este periodo mínimo y obligatorio de 1 año contemplado por la LCSP, estableciéndose como límite un máximo de 10 años y de 6 puntos, se valorará conforme a lo establecido a continuación:

- Ampliación del periodo global de garantía a 3 años (hasta 0,5 puntos)
- Ampliación del periodo global de garantía a 4 años (hasta 1 punto)
- Ampliación del periodo global de garantía a 6 años (hasta 2 puntos)

- Ampliación del periodo global de garantía a 10 años (hasta 6 puntos)

2.2.- Disponibilidad horaria del personal (hasta 5 puntos).

Subcriterios	Puntos
2.2.1.- 1 Encargado de obra con una disponibilidad horaria de 6 a 8 horas durante la jornada de trabajo	1,5
2.2.2.- 1 Recurso preventivo con una disponibilidad horaria de 6 a 8 horas durante la jornada de trabajo	1,5

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

Subcriterios	Puntos
2.2.3.- Disponibilidad para la realización de trabajos en horario especial y fin de semana	2

La disponibilidad horaria del subcriterio 2.2.3, se debe a las circunstancias especiales de la obra:

- Edificio en uso.
- Particularidad de los usuarios (altos cargos).
- Posibilidad de paradas en la obra y de tener que realizar algunos trabajos en horario especial y fin de semana.

2.3.- Homologación del contratista por el fabricante para la instalación de lámina EPDM (hasta 6 puntos)

La homologación del contratista por el fabricante para la instalación de lámina EPDM será acreditada mediante certificado vigente de homologación, y declaración responsable de la empresa licitadora sobre la existencia y veracidad de los datos contenidos en dicho certificado.

Se otorgarán 6 puntos a quién disponga y acredite la homologación citada, y 0 puntos a quién no la tenga y acredite.

2.4.- Precio ofertado (hasta 58 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:

$$P_i = 58 - \left(58 * \left(\frac{(B_{max} - B_i)^2}{B_{max}^2} \right) \right)$$

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.

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

$$P_i = 58 - 58 * \frac{B_{max} - B_i}{B_{max}}$$

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:

$$P_i = 58 * \frac{O_L - O_i}{O_L - O_B}$$

Siendo:

P_i = Puntuación obtenida por cada empresa.
 O_L = Presupuesto de licitación.
 O_B = Oferta más baja.
 O_i = Oferta a valorar.



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

- 1) En primer lugar, y como no puede ser de otra manera, dar mayor puntuación a las ofertas a medida que sean económicamente más ventajosas.
- 2) Atenuar las diferencias entre esas puntuaciones, intentando que un incentivo excesivo de grandes bajas pudiera comprometer la calidad de los trabajos.

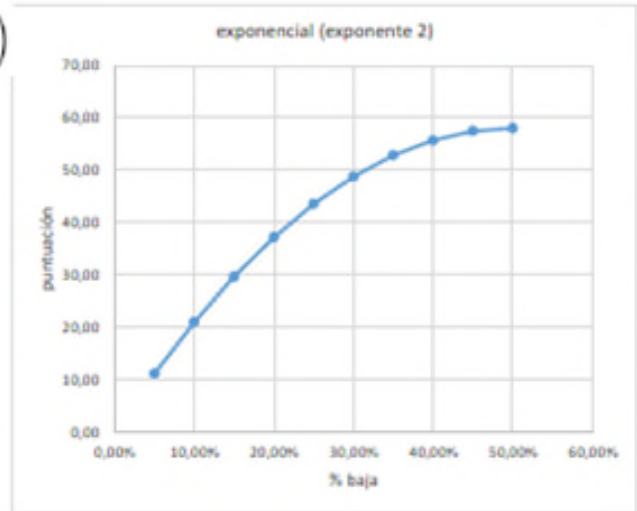
Con la fórmula de tipo exponencial propuesta, a medida que las bajas van siendo mayores, la diferencia entre puntuaciones crece en menor proporción que con la fórmula lineal, como puede verse en el siguiente cuadro:

$$P_i = 58 - \left(58 \cdot \left(\frac{B_{max} - B_i}{B_{max}} \right)^2 \right)$$

EXPONENCIAL 2; 58 puntos

OFERTAS	% BAJA	PUNTOS
53.571,38 €	50,00%	58,00
58.928,51 €	45,00%	57,42
64.285,65 €	40,00%	55,68
69.642,79 €	35,00%	52,78
74.999,93 €	30,00%	48,72
80.357,06 €	25,00%	43,50
85.714,20 €	20,00%	37,12
91.071,34 €	15,00%	29,58
96.428,48 €	10,00%	20,88
101.785,61 €	5,00%	11,02

dif. puntos 14,50

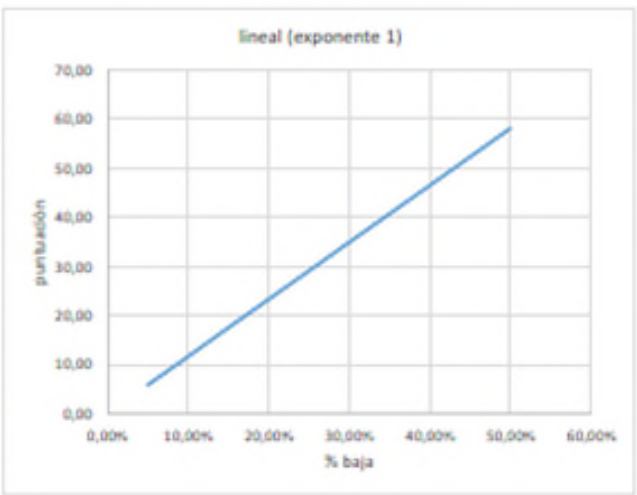


$$P_i = 58 - 58 \cdot \frac{B_{max} - B_i}{B_{max}}$$

LINEAL (expnte. 1); 58 pto.

OFERTAS	% BAJA	PUNTOS
53.571,38 €	50,00%	58,00
58.928,51 €	45,00%	52,20
64.285,65 €	40,00%	46,40
69.642,79 €	35,00%	40,60
74.999,93 €	30,00%	34,80
80.357,06 €	25,00%	29,00
85.714,20 €	20,00%	23,20
91.071,34 €	15,00%	17,40
96.428,48 €	10,00%	11,60
101.785,61 €	5,00%	5,80

dif. puntos 29,00

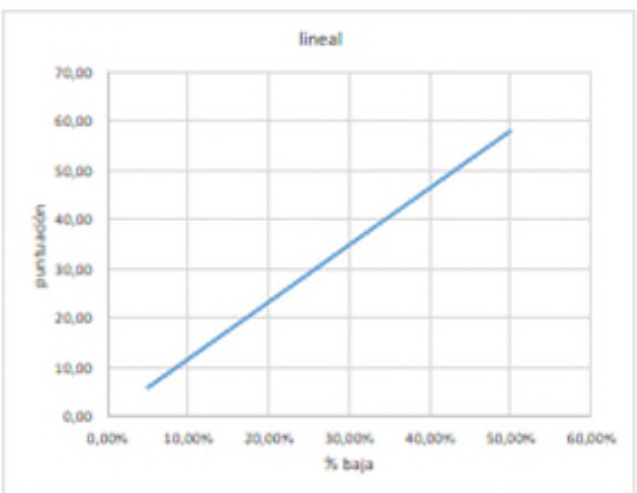


$$P_i = 58 \cdot \frac{O_i - O_B}{O_L - O_B}$$

LINEAL; 58 puntos

OFERTAS	% BAJA	PUNTOS
53.571,38 €	50,00%	58,00
58.928,51 €	45,00%	52,20
64.285,65 €	40,00%	46,40
69.642,79 €	35,00%	40,60
74.999,93 €	30,00%	34,80
80.357,06 €	25,00%	29,00
85.714,20 €	20,00%	23,20
91.071,34 €	15,00%	17,40
96.428,48 €	10,00%	11,60
101.785,61 €	5,00%	5,80

dif. puntos 29,00



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



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.

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 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.

Madrid, 2024

Elena Bravo Reyes,
Arquitecto Técnico,
Oficialía Mayor del Ministerio de Hacienda