



Nº Expediente: 23700106600

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR LAS OBRAS DE REFORMA DE LOCALES PARA USO ADMINISTRATIVO EN LA CALLE MAX AUB, NÚMEROS 4, 6 Y 8 (MADRID)

1. Antecedentes y situación actual	2
2. Justificación de la necesidad y objetivos a alcanzar	2
3. Objeto del contrato y división en lotes	3
4. Obtención del presupuesto base de licitación	3
5. Valor estimado del contrato	4
6. Procedimiento de contratación y justificación	4
7. Requisitos de solvencia, clasificación y justificación	5
8. Criterios de adjudicación elegidos y justificación	6
9. Condiciones especiales de ejecución del contrato y justificación	7
10. Obligaciones esenciales del contratista.....	7

Relación de firmas electrónicas del documento

Firmante	Fecha	CSV
CRISTINA MONLLOR GONZALEZ, La Subdirectora General de Bienes Inmuebles e Instalaciones	19-03-2024	4454MA657BC8WUT8
M INMACULADA RUIZ FLORES	18-03-2024	VWK4P36VEEZPKSUY

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>



Nº Expediente: **23700106600**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR LAS OBRAS DE REFORMA DE LOCALES PARA USO ADMINISTRATIVO EN LA CALLE MAX AUB, NÚMEROS 4, 6 Y 8 (MADRID)

1. Antecedentes y situación actual

El presente contrato se desarrolla en unos locales adscritos a la AEAT ubicados en un inmueble residencial en el Distrito de Chamberí de Madrid, concretamente en la planta baja de la Calle Max Aub (antigua Calle General Dávila), números 4, 6 y 8, perteneciente al Barrio de Vallehermoso.

La parcela tiene forma rectangular y sobre la misma se encuentra edificado un inmueble de uso residencial con diez plantas sobre rasante, y un aparcamiento privado de dos plantas bajo rasante. La referencia catastral de los locales es la siguiente: 9675103 VK3797D 0070TH.

Con fecha 11 de abril de 2012 se firma la Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se acuerda la adscripción a favor de la AEAT de un inmueble situado en la Calle Guzmán el Bueno número 137 de Madrid, inmueble constituido por dos fincas registrales, la referida finca de la Calle Guzmán el Bueno, que será la sede de la nueva Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la AEAT (DCGC) y la finca anexa de los locales objeto del presente proyecto de ejecución.

El uso característico de los locales proyectados es el de oficinas, pero incluye asociado a éste el uso de almacenes para dar servicio a las oficinas y de forma puntual también a la DCGC. La superficie construida en planta baja total de los locales objeto de la intervención es 1.045,28 m².

Con fecha 6 de febrero de 2020, la AEAT autorizó el uso temporal de los locales con destino a oficina de la obra de rehabilitación de edificio para nueva sede de la DCGC, dado que en esa fecha se encontraban vacíos y sin uso alguno y se hallaban físicamente unidos por el interior con el inmueble de la nueva sede de la DCGC.

Con fecha 14 de julio de 2023, tiene entrada en el Ayuntamiento de Madrid, con número de registro 2023/0935581, la solicitud de la AEAT de informe de viabilidad urbanística, asignando número de expediente 350/2023/22002. A dicha solicitud se acompaña el proyecto básico redactado por D. José Ignacio González Jiménez firmado con fecha 4 de julio de 2023.

Los locales objeto de reforma lindan por el este con el edificio en el que se ubicará la nueva sede de la DCGC, cuyas obras han sido recibidas de conformidad con fecha 23 de octubre de 2023.

2. Justificación de la necesidad y objetivos a alcanzar

La justificación de la contratación de la obra obedece a la necesidad de reformar los locales vacantes de la AEAT situados en la Calle Max Aub, números 4, 6 y 8, de Madrid. Dichos locales se encuentran actualmente vacantes y sin uso, ya que no es posible su utilización dado que su estado requiere de obras de adecuación a la normativa vigente.



La AEAT demanda disponer de superficie de oficinas y también superficie de almacenaje, ésta última para que pueda dar servicio tanto a las nuevas oficinas creadas como a la nueva sede de la DCGC, proponiéndose la unión física de los locales con la planta baja de la DCGC, para facilitar el acceso a los almacenes situados en el lado oeste de los locales, sin perjuicio de la existencia de accesos totalmente independientes a los locales que permitirán su funcionamiento autónomo sin necesidad de acceder a o desde la DCGC.

La adecuación de los locales a las necesidades de la AEAT requiere la realización de obras que se resumen en las siguientes actuaciones:

- Demolición de la distribución actual para diseñar los espacios según lo indicado en los párrafos anteriores.
- Levantado y ejecución de nuevas instalaciones.
- Creación de nuevos accesos a los locales por la Calle Max Aub.

Por último, señalar que la Agencia Tributaria no dispone de medios personales ni materiales propios para llevar a cabo la ejecución de los trabajos previstos.

3. Objeto del contrato y división en lotes

El objeto del contrato es la reforma de los locales situados en la planta baja de la Calle Max Aub, números 4, 6 y 8 para uso administrativo. Los trabajos a realizar se detallan en el “PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA DE LOCALES PARA USO ADMINISTRATIVO”, que forma parte del presente expediente y el cual se ha declarado confidencial por razones de seguridad.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 232 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las obras a ejecutar son obras de reforma, clasificadas en el grupo a) Obras de primer establecimiento, reforma, reparación, restauración o gran reparación.

Dichas obras incluyen trabajos de demolición; albañilería y revestimientos; falsos techos y suelos; mamparas y carpintería; cerrajería; carpintería exterior; vidrios; pintura; varios; fontanería y aparatos sanitarios; climatización; ventilación; instalación de electricidad; protección contra incendios; seguridad; pruebas y puesta en marcha; seguridad y salud; y gestión de residuos.

Los trabajos a realizar están profundamente interrelacionados por lo que deben materializarse de forma íntimamente coordinada. En consecuencia, el presente contrato no es objeto de división en lotes, dado que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría, o incluso impediría, la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y la coordinación de los trabajos.

4. Obtención del presupuesto base de licitación

El Presupuesto Base de Licitación del contrato, entendido de acuerdo con el art. 100.1 de la LCSP como el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, asciende a:



426.878,49 €

(impuestos incluidos)

De acuerdo con el art. 100.2 de la LCSP, en el documento "MEDICIONES Y PRESUPUESTO" del Proyecto de Ejecución se desglosan los gastos necesarios para su determinación.

Los costes de esta contratación son fundamentalmente costes directos: materiales, equipos y mano de obra; incluidos los pluses, cargas y seguros sociales, maquinaria, herramientas y amortización de las mismas. El importe de los costes directos e indirectos queda recogido en el Presupuesto de Ejecución Material (296.463,98 €).

De acuerdo con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público, el Presupuesto de Ejecución Material obtenido, se incrementa en los siguientes conceptos:

- Un 13% sobre el presupuesto de Ejecución Material en concepto de Gastos Generales de estructura que inciden sobre el contrato (38.540,32 €).
- Un 6% sobre el Presupuesto de Ejecución Material en concepto de Beneficio Industrial de Contratista (17.787,84 €).

Por todo ello, se entiende que el presupuesto base de licitación es adecuado a los precios del mercado, de acuerdo con lo dispuesto en el citado art. 100.2 de la LCSP.

5. Valor estimado del contrato

De acuerdo con el art. 101 de la LCSP, el valor estimado del presente contrato excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, asciende a:

352.792,14 €

(impuestos no incluidos)

Para su determinación se han considerado los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, el coste de la ejecución material de los trabajos, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

6. Procedimiento de contratación y justificación

La contratación se realizará mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO para permitir la presentación de proposiciones a todo empresario que cumpla los requisitos establecidos para este procedimiento y puesto que concurren las condiciones exigidas en el art. 159.1 de la LCSP:

- a) Es un contrato de obras cuyo valor estimado es inferior a 2.000.000 euros.
- b) Entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no hay ninguno evaluable mediante juicio de valor.



7. Requisitos de solvencia, clasificación y justificación

7.1 La solvencia económica y financiera requerida es la siguiente:

- a) Patrimonio neto positivo al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.
- b) Cifra de negocios en cualquiera de los tres últimos ejercicios igual o superior a una vez y media el valor estimado del contrato, esto es, al importe de 529.188,21 €.

Las magnitudes y valores anteriores se acreditarán, bien mediante la aportación de las Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, o en su defecto Registro Oficial en que estuviera inscrito el licitador, bien mediante certificación o nota informativa de cuentas anuales expedida por el Registro Mercantil o documento equivalente si fuera inscrito en otro tipo de Registro. También podrá acreditarse mediante certificación del Secretario del Consejo de Administración de la sociedad u órgano equivalente de que las cuentas aportadas coinciden con las formuladas y aprobadas por los órganos societarios correspondientes y han sido depositadas en el Registro correspondiente.

7.2 La solvencia técnica y profesional requerida es la siguiente:

- a) Relación de las obras realizadas, en el año de mayor ejecución de los últimos cinco años a fecha de cierre de presentación de ofertas, referidas al Grupo C (Edificaciones) – Subgrupo 4 (Albañilería, revocos y revestidos), cuyo importe anual acumulado deberá ser igual o superior a 246.954,50 € (70% de la anualidad media prevista, IVA excluido).

Para la correcta acreditación de dicho requisito, se aportarán certificados de buena ejecución en los que conste el importe, las fechas y lugar de ejecución de las obras, y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y si se llevaron a buen término.

Los certificados de buena ejecución requeridos en el apartado anterior deberán ser expedidos por el órgano de la Administración que procedió a su contratación (en caso de obras de titularidad pública) o por la propiedad, empresa adjudicataria o arquitecto Director de Obra (en caso de obras de colaboración privada).

- b) El licitador deberá contar con un Jefe de Obra con experiencia mínima de tres años en el ejercicio de la profesión en un puesto similar, de conformidad con el apartado b) del art. 88.1 de la LCSP.

Para la correcta acreditación de dicho requisito, se aportará copia de los correspondientes contratos laborales o certificados de buena ejecución de obras similares en los que conste referencia expresa de su participación o intervención en la misma como técnico y la fecha en que se ejecutaron, con el fin de acreditar la experiencia mínima exigida, o cualquier otro medio que proceda en derecho.

Los certificados de buena ejecución requeridos deberán ser expedidos por el órgano de la Administración que procedió a su contratación (en caso de obras de titularidad pública) o por la propiedad, empresa adjudicataria o arquitecto Director de Obra (en caso de obras de colaboración privada).



Para las empresas de nueva creación, entendiéndose por tal aquellas que tengan una antigüedad inferior a cinco años, se fija como requisito de solvencia técnica o profesional de entre los señalados en el artículo 88.1.b) a f) LCSP, el señalado en el subapartado b) anterior del apartado 7.2.

- 7.3 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.1.a) de la LCSP, el licitador podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación como contratista de obras en el grupo, subgrupo y categoría de clasificación correspondiente al contrato, o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia económica, financiera y técnica exigidos en los apartados 7.1 y 7.2 previos.

Clasificación correspondiente al contrato:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
C - Edificaciones	4 - Albañilería, revocos y revestidos	2

La determinación del grupo, subgrupo y categoría exigibles en el presente contrato se ha realizado conforme a lo establecido en los artículos 25, 26 y 36 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LCSP.

En concreto, la determinación de la categoría del contrato se ha efectuado por referencia al valor estimado del contrato al ser el plazo de ejecución inferior a un año. Por tanto, corresponde la categoría 2, al ser la cuantía superior a 150.000 € e inferior o igual a 360.000 €.

- 7.4 Debido a las características propias de la obra, es imprescindible realizar una correcta planificación y organización de los trabajos durante la ejecución de la misma, por lo que es necesario disponer de un Jefe de Obra con titulación técnica y experiencia previa en obras de características similares.

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 76 de la LCSP, el licitador deberá aportar un compromiso de adscripción de los siguientes medios personales para la ejecución del contrato:

- Un JEFE DE OBRA que deberá cumplir los requisitos de solvencia técnica exigidos en el apartado 7.2.b) anterior y acreditarlos conforme a lo señalado en el mismo apartado.

Para la acreditación de la adscripción de los medios personales requeridos, a efectos de lo dispuesto en el art. 159.4 de la LCSP, el licitador deberá aportar declaración responsable que contenga el compromiso de adscripción del Jefe de Obra que se ajusta a los requerimientos anteriores, con indicación de nombre y apellidos, de acuerdo con el Anexo correspondiente del PCAP.

La declaración responsable deberá presentarse firmada por el licitador y por el Jefe de Obra que se adscribe al contrato.

8. Criterios de adjudicación elegidos y justificación

Todos los criterios de adjudicación elegidos son objetivos y se encuentran vinculados al objeto del contrato. Para valorar las ofertas se seguirán los siguientes criterios, indicados por orden decreciente y con la ponderación que se les atribuye:



CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PUNTUACIÓN
Oferta económica	Máx. 90 puntos
Medidas de minimización de generación de residuos	5 puntos
Medidas de reducción de las emisiones de contaminantes atmosféricos	5 puntos

De acuerdo con el art. 31.2 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se incorporan como criterios de valoración medioambientales, la aplicación durante la ejecución de la obra de medidas para la minimización de generación de residuos y medidas para la reducción de las emisiones de contaminantes atmosféricos.

Conforme al art. 145 de la LCSP, la selección de los criterios de adjudicación se ha basado en la consecución de la mejor relación calidad-precio, evaluando ésta con arreglo a criterios tanto económicos como cualitativos.

Los criterios seleccionados se especifican de manera efectiva para permitir su correcta evaluación y permiten la selección de trabajos de calidad atendiendo a las necesidades descritas en la presente licitación, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y no arbitrariedad. Todos ellos contribuyen a la selección de la mejor oferta, atendiendo conjuntamente a sus vertientes económica y medioambiental.

9. Condiciones especiales de ejecución del contrato y justificación

En cumplimiento de lo establecido en el art. 217 de la LCSP, y para impulsar la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el contratista está obligado a suministrar la documentación que a tal efecto le solicite el órgano de contratación.

Por otro lado, en cumplimiento del art. 202 de la LCSP y con la finalidad de eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer en el mercado de trabajo y favorecer la mayor participación de la mujer en el mercado laboral, si como consecuencia de la adjudicación del contrato, el empresario precisa contratar nuevo personal fijo, el número de mujeres contratadas deberá ser del 50% del total del nuevo personal fijo contratado, siempre que haya disponibilidad efectiva de trabajadoras para la actividad de que se trate.

10. Obligaciones esenciales del contratista

Se establecen como obligaciones esenciales del contrato cuyo incumplimiento puede motivar la resolución del contrato de conformidad con el artículo 211.1 f) de la LCSP, las siguientes:

- a) La obligatoriedad por parte del contratista de reconocer la autoridad del Director de la obra y Director de la ejecución de la obra y cumplir sus órdenes e instrucciones, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y cumplir las demás obligaciones señaladas en dicho texto legal.
- b) La presentación del Plan de Seguridad y Salud de las obras definido en el art. 7 del RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas en materia de seguridad y



salud en las obras de construcción, dentro del plazo de 15 días siguientes a la formalización del contrato.

- c) Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud y cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.
- d) La ejecución de las obras de forma continuada, con la regularidad adecuada y con los medios humanos y materiales precisos para su normal ejecución, considerándose el abandono de la obra por parte del contratista como causa de resolución.
- e) Custodiar las obras, con personal permanente de guarda, a su costa, hasta la recepción de las mismas.
- f) El cumplimiento del régimen de subcontratación previsto en el artículo 5.3 de la ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción.
- g) La subsanación de las deficiencias en la ejecución de la obra observadas por el Director Facultativo, Director de la Obra, dentro de los quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, de acuerdo con las instrucciones dictadas por éste al contratista y en el plazo concedido para ello.
- h) El cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente memoria en relación con la adscripción de medios personales a la ejecución del contrato.
- i) Cumplir la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

Propone:

LA ARQUITECTA DE LA
S.G. DE BIENES INMUEBLES E INSTALACIONES

Aprobado:

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE BIENES INMUEBLES E INSTALACIONES

Documento firmado electrónicamente en la fecha indicada al margen del mismo. –