



Expediente: 013/2020
Tít. Abreviado: PEObDemolColOlivos/2020/dryon
Contrato: REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN, SITO EN PASEO DE LOS OLIVOS Nº 57-73, MADRID

Asunto: Informe-memoria justificativa de la necesidad e idoneidad del contrato.

1. Motivación de la necesidad del contrato (Arts. 13.3, 116 aptados. 1, 2, y 4.e LCSP)

En los términos del artículo 28.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), las necesidades que pretenden cubrirse son las siguientes:

Como consecuencia de la remodelación de la Colonia Municipal de los Olivos es necesario proceder a la demolición del edificio situado en el Paseo de los Olivos nº 57- 73 c/v a c/ San Fulgencio del nº 4 al 12 y c/ San Timoteo nº 27 al nº 47 c/v San Benigno nº 28 al nº 48.

Para ello, con carácter previo, el adjudicatario deberá elaborar el correspondiente proyecto técnico, que será objeto de supervisión, aprobación y replanteo por la EMVS. La elaboración del proyecto comprende el de ejecución y el estudio de seguridad y salud

Los servicios técnicos de la EMVS han elaborado el correspondiente anteproyecto, de conformidad con el Art. 234.2 LCSP, en el que se recogen las bases técnicas a las que el proyecto deberá ajustarse.

Con esta obra se persigue la remodelación de la Colonia, lo que resulta necesario para el cumplimiento de los fines sociales de esta EMVS, la cual no dispone de medios propios necesarios para acometer la ejecución de demolición. A su vez, como los trabajos de demolición pueden ser realizados de muy diversas formas según las técnicas de ejecución empleadas por el contratista y estas técnicas determinan los plazos y los costes de las obras, procede la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras.

Respecto de dicha contratación conjunta, de acuerdo con lo que establece el Art. 234.1 de la LCSP, existen **motivos de orden técnico** (la no existencia de un método de demolición óptimo y sí muchos métodos diferentes posibles) que obligan a vincular al empresario a los estudios de las obras y estos motivos están ligados a las **técnicas de ejecución de la obra** (los medios materiales y humanos y experiencia con los que cuente la empresa determinan una técnica u otra de ejecución de la demolición).

Los terrenos sobre los cuales se va a ejecutar las obras de "Demolición de Edificación sito en Paseo de los Olivos nº 57- 73 c/v a c/ San Fulgencio del nº 4 al 12 y c/ San Timoteo nº 27 al nº 47 c/v a c/ San Benigno nº 28 al nº 48", la titularidad es del Ayuntamiento de Madrid. Según el Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de julio de 1982

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1



se transfiere a la EMVS la titularidad fiduciaria reservándose, el Ayto. de Madrid, la dominical.

Las actuaciones previstas en este contrato de obras no están incluidas en ningún otro contrato de esta entidad, ni se realizan directamente por parte de la EMVS.

La EMVS carece de los medios necesarios para llevar a cabo tal cometido, por lo que resulta imprescindible recurrir a la contratación de una empresa externa para que lo lleve a efecto.

Por todo lo expuesto, se considera que el contrato es necesario para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la EMVS, y que las necesidades a las que se pretende dar satisfacción tienen relación directa, clara y proporcional con el objeto del contrato, por lo que **SE PROPONE AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN, previa la emisión de los informes que proceda.**

2. Preparación de los contratos de obras (Art. 231 y siguientes LCSP)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 de la LCSP, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión (salvo excepciones), aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato.

Uno de los supuestos de excepción es el previsto en el Art. 234 LCSP, referido a la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras correspondientes.

2

En todo caso, la licitación de este tipo de contrato requiere la redacción previa por la entidad contratante del correspondiente anteproyecto o documento similar y solo, cuando por causas justificadas fuera conveniente al interés público, podrá limitarse a redactar las bases técnicas a que el proyecto deba ajustarse. Según se ha indicado previamente, los servicios técnicos de la EMVS han elaborado el correspondiente anteproyecto, de conformidad con el Art. 234.2 LCSP, en el que se recogen las bases técnicas a las que el proyecto deberá ajustarse.

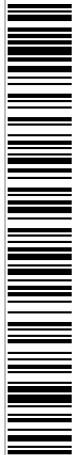
El contratista presentará el proyecto al órgano de contratación para su supervisión, aprobación y replanteo

Como los trabajos de demolición pueden ser realizados de muy diversas formas según las técnicas de ejecución empleadas por el contratista y estas técnicas determinan los plazos y los costes de las obras, resulta de aplicación el artículo 234.1.a. de la LCSP que permite la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras correspondientes cuando motivos de orden técnico obliguen necesariamente a vincular al empresario a los estudios de las obras. Estos motivos deben estar ligados al destino o a las técnicas de ejecución de la obra.

Los trabajos de Dirección de Obra, dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud serán objeto de contratación independiente puesto que son trabajos que

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1



tienen por objeto la vigilancia, control y dirección de la ejecución de este contrato, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.2 de LCSP.

3. Cesión y/o tratamiento de datos (Arts. 116.1, 122.2 LCSP).

La ejecución del contrato no requiere de la cesión de datos al contratista ni su tratamiento por parte del mismo.

4. Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación (Art. 116.4.a LCSP).

De conformidad con lo establecido en el Art. 63.3.a) LCSP no resulta necesario justificar el procedimiento de adjudicación cuando se utilicen el procedimiento abierto o el restringido, dado que, de conformidad con el Art. 131.2 constituyen los procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos del sector público.

No obstante, se ha escogido el procedimiento abierto por ser el que goza de más transparencia y ser capaz de atraer una mayor concurrencia competitiva, procurando con ello cumplir los principios enunciados en el artículo 1.1 de la LCSP. Con ello se da cumplimiento, asimismo, a lo previsto en la Instrucción 5/2016 relativa a los criterios de actuación en el ámbito de la contratación municipal, aprobada por Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, que dispone que "el órgano de contratación deberá primar el procedimiento abierto sobre el resto de los procedimientos de adjudicación previstos en la normativa de contratación.

5. Justificación de la clasificación exigida a los licitadores (Art. 116.4.b LCSP).

El empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos.

La clasificación correspondiente a este contrato es la siguiente:

Grupo/s: C Subgrupo/s: 1 Categoría/s: c/2

6. Justificación de los criterios de solvencia (Art. 116.4.c LCSP).

Procede la acreditación de la solvencia indistintamente a través de la clasificación indicada en el apartado anterior, o mediante la solvencia que se indica a continuación en los puntos 6.1 y 6.2.

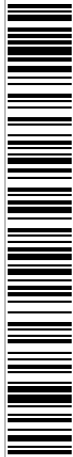
6.1. Solvencia económica y financiera.

De conformidad con el Art. 87.1 LCS, apartado a).

El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1



de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.

El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de declaración responsable (firmada por el representante legal), avalada por: sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito; los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

6.2. Solvencia técnica o profesional.

De conformidad con el Art. 88.1 LCS, apartado a).

La acreditación de la solvencia técnica se efectuará mediante la relación de obras ejecutadas en los últimos cinco años, que sean del mismo grupo o subgrupo de clasificación que el correspondiente al contrato, o del grupo o subgrupo más relevante para el contrato si este incluye trabajos correspondientes a distintos subgrupos, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato.

La solvencia técnica exigida se acreditará documentalmente mediante la presentación de una relación (firmada por el representante legal), de las obras ejecutadas avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán 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.

Al amparo del Art. 76 LCSP, y dada la naturaleza del contrato, en el apartado 12 del Anexo I al PCAP, se establecen los requisitos de concreción de las condiciones de solvencia, los cuales son razonables, justificados y proporcionales a la entidad y características del contrato, de forma que no se limita la participación de las empresas en la licitación.

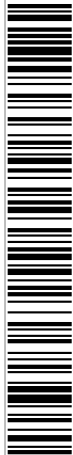
7. Justificación de los criterios de adjudicación y de la elección de las fórmulas (Art. 116.4.c, 146.2 LCSP).

7.1. Se da cumplimiento a lo previsto en el Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 5/2016 sobre criterios de actuación en la contratación municipal, a tal efecto:

- Se propone utilizar una pluralidad de criterios de adjudicación, otorgándose un 75% de la puntuación a los criterios valorables en cifras y porcentajes, correspondiendo un 40% al

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1



precio, y un 35% a otros criterios de calidad de valoración automática. El 25% restante corresponde a criterios de calidad valorables mediante juicio de valor.

De conformidad con el Art. 146.3 LCSP estableciendo un umbral mínimo del 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor para continuar en el proceso selectivo.

7.2. La aplicación de la fórmula matemática para la valoración de la oferta económica garantiza que a un precio menor (baja mayor), corresponde una puntuación mayor y a un precio mayor (baja menor), una puntuación menor, así como que a una baja igual a 0% corresponde una valoración de 0 puntos.

El sector de la construcción puede considerarse como un mercado de elevada competencia. Además, el presupuesto base de licitación viene determinado por un proyecto técnico de ejecución que permite margen de gestión y optimización económica al licitador. Por todo ello, es previsible un escenario de bajas relevantes/-significativas, que aconseja no potenciar las diferencias en puntuación, ya que:

- En un probable escenario de ofertas con diferencias elevadas entre precio, las diferencias en puntuación serán muy significativas y se incrementaría el riesgo de desvirtuar el resultado de la adjudicación (la oferta adjudicataria podría no corresponderse en realidad con la oferta de mejor relación calidad/precio).

- Podría incentivar en exceso el nivel de baja y tender a ofertas consideradas como anormalmente bajas.

En consecuencia, se propone utilizar la fórmula que se transcribirá a continuación, que aplica una proporcionalidad corregida para evitar producir resultados que magnifiquen las diferencias económicas, lo que se consigue con la aplicación de la raíz sexta a la proporción inicial.

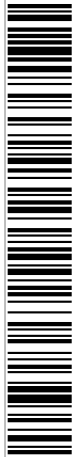
Las ofertas económicas admitidas se valorarán asignando la mayor puntuación a la oferta más baja, 0 puntos a las que igualen el presupuesto sin IVA y al resto de ofertas de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$xi = 40 * ((A-B)/(A-C))^{(1/6)}$$

- xi: puntuación propuesta económica, con dos decimales.
- A Presupuesto Base Licitación.
- B Presupuesto ofertado.
- C Presupuesto ofertado más bajo

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1

**8. Justificación de las condiciones especiales de ejecución (Art. 116.4.c LCSP).**

De conformidad con el Decreto de 19 de enero de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 1/2016, modificado por Decreto 4 de febrero de 2016 y Decreto 20 de mayo de 2016, se propone incluir la siguiente condición especial de ejecución¹:

8.1. La empresa adjudicataria designará una persona de contacto vinculada a la empresa y con formación específica en materia de seguridad y salud en el trabajo, para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles en relación con el personal destinado a la ejecución del contrato, así como para la detección de las posibles incidencias que surjan en este ámbito, sin perjuicio de las funciones encomendadas al Coordinador de Seguridad y Salud.

Con el fin de dar cumplimiento a esta condición especial de ejecución, la empresa adjudicataria, en un plazo máximo de 10 días desde el inicio de la ejecución del contrato deberá comunicar a la Dirección Facultativa de la obra, la persona de contacto designada. 15 días antes de la finalización del contrato la empresa adjudicataria deberá aportar a la Dirección Facultativa un informe detallado sobre las actuaciones realizadas por aquella, con determinación de su contenido y alcance.

8.2. Al incluir la ejecución de la obra afectaciones en la vía pública, con el fin de dar a conocer a los ciudadanos las perturbaciones que se produzcan como consecuencia del desarrollo de la obra, se establece, como condición especial de ejecución, que la empresa adjudicataria informe a las personas afectadas de las posibles alteraciones en el tráfico de vehículos y las que puedan ocasionarse en la vía pública como consecuencia de dicha ejecución. Previa petición de los usuarios con diversidad funcional, esta información les deberá ser facilitada en el soporte solicitado para garantizar el acceso de todos a la misma.

Con el fin de dar cumplimiento a esta condición especial de ejecución, la empresa adjudicataria deberá comunicar por escrito a la Dirección Facultativa de la obra, en un plazo máximo de 10 días desde el inicio de la ejecución del contrato, los medios con los que informará a los afectados. 15 días antes de la finalización de la ejecución deberá facilitar a la Dirección Facultativa, un informe detallado sobre las actuaciones realizadas, su alcance y destinatarios.

9. Valor estimado del contrato (Art. 116.4.d LCSP).

Valor estimado: 498.746,30 euros, IVA excluido

¹ Podrán sustituirse las condiciones propuestas, o añadir las que se considere procedente, de conformidad con la Instrucción 1/2016.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1



Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado: dado que no se contemplan supuestos de modificación o prórroga, el valor estimado del contrato se corresponde con el presupuesto base de licitación sin IVA.

Tipo de presupuesto: Máximo determinado.

El presupuesto base de licitación que resulta de la suma del presupuesto de la obra y del proyecto de demolición asciende a un total de 498.746,30 euros, más 104.736,72 euros en concepto de IVA, lo que totaliza 603.483,02 euros con IVA incluido.

Desglose del presupuesto base de licitación:

1.- Presupuesto de la obra:

El presupuesto de ejecución material se ha determinado en base a una medición estimada aplicando los precios del Cuadro de Precios del Ayuntamiento de Madrid.

Presupuesto de Ejecución Material (PEM):	389.645,55 euros
- Gastos Generales (13%):	50.653,92 euros
- Beneficio Industrial (6%):	23.378,73 euros
- Presupuesto sin IVA:	463.678,20 euros
- IVA (21%):	97.372,42 euros
- Presupuesto con IVA	561.050,62 euros

7

2.- Presupuesto del proyecto de demolición:

Los honorarios de redacción del proyecto de demolición se han calculado mediante unos coeficientes. Por aplicación de dichos coeficientes, se obtienen los siguientes honorarios aplicados sobre el presupuesto de ejecución material (PEM) antes indicado:

—Honorarios redacción proyecto completo (4% PEM):	15.585,82 euros
—Gastos Gestión (5%PEM):	19.482,28 euros

Total honorarios IVA no Incluido	35.068,10 euros
Total honorarios con IVA incluido al tipo del 21%:	42.432,40 euros

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1

**10. División en lotes del contrato (Art. 116.4.g LCSP).**

No se establece división de lotes, atendiendo a que los trabajos de demolición pueden ser realizados de muy diversas formas según los medios materiales (técnicas de ejecución) de los que disponga el empresario y que estos medios determinan los plazos y los costes de las obras, resulta de aplicación el artículo 234.1.a) de la LCSP que permite la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras correspondientes cuando motivos de orden técnico obliguen necesariamente a vincular al empresario a los estudios de las obras. Estos motivos deben estar ligados al destino o a las técnicas de ejecución de la obra. Se excluye la procedencia de la división en lotes puesto que el proyecto debe ser redactado conforme a los medios de los que disponga el adjudicatario.

11. Garantía provisional (Art. 106.1 LCSP).

NO se exige garantía provisional.

12. Garantía complementaria (Art. 107.2 LCSP).

Atendiendo a las circunstancias especiales del contrato de obras, se considera necesario que el adjudicatario propuesto, si su oferta estuvo inicialmente incurso en presunción de anormalidad, constituya garantía complementaria del 1% del precio final ofertado por el licitador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

13. Tramitación urgente del expediente (Art. 119 LCSP).

NO se propone la tramitación urgente del expediente.

14. Penalidades por demora (Art. 193.3 LCSP)

NO se propone incluir penalidades distintas a las previstas en el párrafo primero del Art. 193.3 LCSP.

15. Plazo de garantía (Arts. 111.5, 210.3 LCSP)

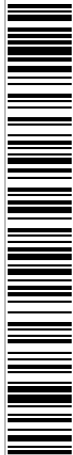
1 año.

16. Subcontratación (Art. 215.2, letras d) y e) LCSP)

NO se limita la subcontratación.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



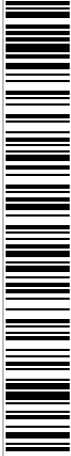
Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=37cbad40a0f6eff1>



El presente informe-memoria justificativa del contrato deberá ser objeto de publicación en el perfil del contratante, a los efectos previstos en el artículo 63.3.a) de la LCSP.

En Madrid, a fecha indicada en la firma electrónica.



Código de verificación : 37cbad40a0f6eff1

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=37cbad40a0f6eff1>

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es