



**Expediente:** 019/2024  
**Tít. Abreviado:** (ObrasReinicio/NSA3/2024/dryon)

**Contrato:** REINICIO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA PROMOCIÓN DENOMINADA "NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES 3", SITUADA EN EL DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS, MADRID

**Asunto:** Informe-memoria justificativa de la necesidad e idoneidad del contrato, solicitud de inicio del expediente y de los informes que resulten procedentes.

En virtud del principio de simplificación administrativa del Art. 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se recogen en este documento la memoria, informes y justificaciones exigidos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en la fase de preparación del contrato, salvo los documentos específicos del contrato de obras de conformidad con el Art. 231 LCSP.

### 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:

Con este contrato se da cumplimiento al objeto social de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (EMVS), determinado en sus Estatutos Sociales, cuyo artículo 2 establece que «*la Sociedad, dentro de la competencia general establecida en el Art. 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales y coordinadas por su Consejo de Administración, podrá llevar a cabo las siguientes funciones: j) Promoción y aprovechamiento de viviendas y locales, especialmente viviendas de protección pública*».

A tal efecto, el objeto del contrato es el **reinicio en la ejecución de las obras** definidas en el proyecto de Ejecución Nueva Licitación denominado "NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES 3" que tiene como finalidad las obras de construcción de un edificio de viviendas de 88 viviendas y 88 garajes en la Parcela 6.3 de la Colonia Municipal de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Angeles, sita en c/ Martínez de la Riva nº 100 (frente fachada), 102A y 102B (garajes) y nº 104 (portal) distrito de Puente de Vallecas (Madrid), promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., elaborado por Don Sergio Artola Dais, Don Hugo Rafael Sebastián de Erice Navarrete y Don Ricardo Sánchez González

Con esta obra se persigue la construcción de un edificio de viviendas protegidas, para facilitar vivienda en régimen de alquiler a las personas que tienen mayores dificultades de acceso a la misma.

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

emvs.es



Código de verificación : 55a997d9e71abe5a



El proyecto incluye una memoria en la que se describe el objeto de la obra, que recoge los antecedentes y situación previa a la misma, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

Los terrenos sobre los cuales se va a ejecutar las obras de construcción objeto del presente contrato, son de titularidad de la EMVS.

El contrato se refiere a una obra completa, entendiéndose por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto, y comprende todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

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.

## 2. Preparación de los contratos de obras (Art. 231 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.

2.1. El precitado proyecto de obras cumple con las previsiones legales del artículo 233 de la LCSP.

2.2. Se incorporará al expediente de contratación el informe de supervisión de proyectos a los efectos de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario, así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto, de conformidad con el artículo 235 de la LCSP.

2.3. A los efectos del artículo 236 de la LCSP se incorporará al expediente de contratación el replanteo del proyecto.

2.4. Se incorporará, asimismo, al expediente, la correspondiente propuesta de aprobación del proyecto de obras a los solos efectos previstos en los artículos 28 y 231 de la 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.

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

emvs.es





#### 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).

De conformidad con el Art. 77.1.a) LCSP, para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores.

Por tanto, será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. La clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

La clasificación exigida correspondiente a este contrato se indica en el Anexo I al PCAP, y se ha determinado de conformidad con los artículos 77 y siguientes de la LCSP, y con los artículos 25, 26, 36 y concordantes del RGLCAP.

No obstante, lo indicado, el Art. 78.1 LCSP exime empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia.

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

Las empresas españolas y las extranjeras no comunitarias deberán contar con la clasificación indicada en el apartado anterior.

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

emvs.es



Código de verificación : 55a997d9e71abe5a



Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar su solvencia según lo indicado a continuación.

#### 6.1. Solvencia económica y financiera.

La solvencia económica y financiera requerida, que se indica en el Anexo I al PCAP, es proporcional al objeto de contrato, no suponiendo obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas, por cuanto el volumen anual de negocios exigido se corresponde el establecido con carácter general por la propia LCSP en su Art. 87.3.a), esto es, una vez y media el valor anual medio del contrato.

#### 6.2. Solvencia técnica o profesional.

La solvencia técnica o profesional requerida en el Anexo I al PCAP es igualmente proporcional al objeto de contrato, por cuanto que el importe anual acumulado que se exige se corresponde con el establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 88.3, esto es, el 70% de la anualidad media del contrato.

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

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 35% al precio, y el resto a otros criterios de calidad de valoración automática directamente relacionados con el objeto del contrato. El 25% restante corresponde a criterios de calidad valorables mediante juicio de valor.

Se introducen umbrales de saciedad en los criterios de adjudicación valorables en cifras o porcentajes distintos del precio en los que se considera que, en caso de que una oferta rebase el umbral correspondiente es difícilmente ejecutable, y no ofrece mejoras en la calidad de la prestación.

#### 7.1 Justificación de los criterios de valoración del Pliego de Condiciones Administrativas-Anexo I:

##### 7.1.1 Criterios no valorables en cifras y porcentajes.

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

emvs.es



**7.1.1.1** Informe Memoria Justificativa del proyecto: (10 puntos)

Este apartado está totalmente relacionado con el objeto del contrato dado que su valoración depende del grado de conocimiento que tenga el licitador del proyecto a ejecutar y, por tanto, su baremación dentro de estos criterios es muy importante, por ello se le otorgan 10 puntos. A su vez se divide en sub-apartados, todos relacionado con el conocimiento técnico del proyecto y evidentemente dicha percepción del proyecto mejorará la calidad de la ejecución del mismo.

**7.1.1.2** Programación de la obra: (3 puntos)

Apartado totalmente relacionado con el objeto del contrato. Una buena programación y organización de la obra mejorará la calidad de la edificación. Por tanto, se le otorga una ponderación de 3 puntos, desglosados en 2 puntos para la programación y 1 punto para definición del camino crítico.

**7.1.1.3** Medidas de Seguridad complementarias: (2 puntos)

Apartado relacionado con el objeto del contrato dado que, cuantas más medidas de seguridad incluyan, se garantizará la seguridad y bienestar de los trabajadores, en consecuencia, también mejora la calidad del producto final. Su ponderación se estima en 2 puntos.

**7.1.1.4** Gestión medioambiental de la obra: (2 puntos)

Apartado relacionado con el objeto del contrato dado que, además de construir el edificio es muy importante que su ejecución no perjudique el medio ambiente y el entorno de las obras.

Mejora la calidad de la edificación utilizando materiales reciclables y la calidad ambiental evitando vertidos, emisiones de polvo y ruidos. Su ponderación es de 2 puntos.

**7.1.1.5** Servicio Post-Venta: (6 puntos)

Totalmente relacionado con el objeto del contrato dado que, el edificio en su primera fase de ocupación se tiene que atender para su puesta al servicio de los inquilinos. Por tanto, mejora la calidad del producto y su ponderación es de 6 puntos por la importancia del nivel de acabado del edificio.

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

emvs.es



Código de verificación : 55a997d9e71abe5a

**7.1.1.6 Gestión de Residuos: (2 puntos)**

Igualmente, relacionado con el objeto del contrato, aunque sea de forma indirecta, dado que es necesario el orden, organización y tratamiento de los residuos que ocasionan las obras. Mejora la calidad del proyecto y del medio ambiente y su ponderación se estima en 2 puntos que se desglosan: propuesta del plan de residuos, 1 punto y manual para funcionamiento obra, 1 punto.

**7.1.2 Criterios valorables en cifras y porcentajes:****7.1.2.1 Oferta económica: (35 puntos)**

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 siguiente:

$$xi = 35*((A-B)/(A-C))^{(1/6)}$$

- 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 : 55a997d9e71abe5a



Esta fórmula corresponde a una curva progresiva que establece mayores diferencias cuanto más alejada se encuentra la oferta de la mayor baja (oferta más barata)

Se recoge a continuación una tabla donde se puede comprobar la progresividad de la fórmula, mediante una simulación de 26 licitadores con propuestas separadas por 0,5 puntos porcentuales desde el 0% al 12,5%.

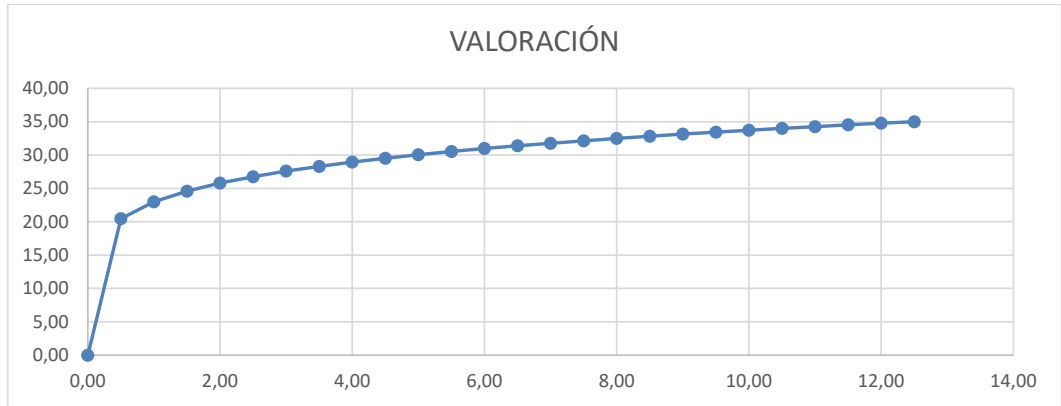
LICITADOR	BAJA (%)	VALORACIÓN
1	0,00	0,00
2	0,50	20,47
3	1,00	22,97
4	1,50	24,58
5	2,00	25,79
6	2,50	26,77
7	3,00	27,59
8	3,50	28,31
9	4,00	28,95
10	4,50	29,52
11	5,00	30,04
12	5,50	30,52
13	6,00	30,97
14	6,50	31,39
15	7,00	31,78
16	7,50	32,14
17	8,00	32,49
18	8,50	32,82
19	9,00	33,14
20	9,50	33,44
21	10,00	33,72
22	10,50	34,00
23	11,00	34,26
24	11,50	34,52
25	12,00	34,76
26	12,50	35,00

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

emvs.es



Código de verificación : 55a997d9e71abe5a



**7.1.2.2 Mejora Plazo de ejecución. (15 puntos)**

Apartado relacionado con el objeto del contrato, mejora la calidad del producto final dado que se podrá entregar a los inquilinos con anterioridad a la fecha inicial prevista. Su ponderación es importante 15 puntos.

**7.1.2.3 Sistema interno/externo para el control de residuos de la obra. (10 puntos)**

Relacionado con el objeto del contrato, mejora la calidad de la obra al llevar un control y gestión de los residuos de la obra y su ponderación se estima en 10 puntos.

**7.1.2.4 Sistema de auditoría ejecución y control de la obra. (5 puntos)**

Relacionado con el objeto del contrato, mejora la calidad del producto al tener un sistema de auditoría para llevar el control y gestión todas las partes del contrato. Su ponderación se estima en 5 puntos.

**7.1.2.5 Mejora en el plazo de garantía. (10 puntos)**

Relacionado con el objeto del contrato, mejora la calidad del producto final ya que, tendrá un aumento en el plazo de garantía. Su ponderación se estima en 10 puntos.

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

emvs.es



Código de verificación : 55a997d9e71abe5a





## 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 las siguientes condiciones especiales de ejecución, directamente relacionadas con el objeto del contrato:

—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.

—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.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 233 de la vigente Ley de Contratos del Sector Público, el proyecto incorporado al expediente incluye un presupuesto con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Ha sido elaborado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 LCSP.

El valor estimado del contrato coincide con el presupuesto base de licitación sin IVA al no haberse previsto su modificación.

Tanto el valor estimado como el presupuesto base de licitación del contrato y su desglose se detallan en el Anexo I al PCAP.

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

Los distintos apartados que conforman el proyecto de obras no pueden ser considerados como lotes independientes que pueden ser individualizados, dada la íntima y directa conexión que presentan unas tareas con respecto de las otras desde el punto de vista técnico.

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

emvs.es



Código de verificación : 55a997d9e71abe5a



**La conveniencia de existir una única respuesta al fin perseguido con la obra, así como a la subsanación de los defectos observados que puedan deberse a deficiencias en la ejecución de la obra durante el plazo de garantía establecido es innegable. La existencia de diversas empresas adjudicatarias podría generar controversias sobre la responsabilidad de la obra, cuya resolución podría alargarse en el tiempo, con el perjuicio para la puesta en funcionamiento en condiciones adecuadas del espacio afectado por la obra y, en definitiva, para sus posibles usuarios o destinatarios.**

En el ámbito de la propia ejecución de la obra, es evidente la necesidad de coordinar de forma óptima las distintas prestaciones, conforme se van desarrollando los trabajos y los plazos establecidos para cada una de ellas, de conformidad con las directrices emitidas por la Dirección Facultativa, cuestión que podría verse imposibilitada si su ejecución se encargase a una pluralidad de contratistas diferentes, poniendo en riesgo la correcta ejecución del contrato.

Por otra parte, las incidencias surgidas en algunos de los lotes, podría suponer el incumplimiento de los plazos asignados a las empresas adjudicatarias de otros lotes, de modo que la entrega completa y definitiva de la obra se vería afectada.

Por tanto, no resulta adecuada la división en lotes de la obra que se propone contratar.

#### **11. Garantía provisional (Art. 106.1 LCSP).**

NO se exige garantía provisional.

#### **12. Garantía complementaria (Art. 107.2 LCSP)<sup>1</sup>.**

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)**

Sí se propone incluir penalidades distintas a las previstas en el párrafo primero del Art. 193.3 LCSP, cuando el adjudicatario hubiera ofertado una mejora (reducción) del plazo de ejecución.

<sup>1</sup> No procede si se tramita el contrato por procedimiento simplificado sumario.

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

emvs.es



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

Con carácter general el plazo de garantía será de 1 año; o bien el plazo incrementado sobre el anterior que proceda que, en su caso, determine el licitador en su oferta.

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

NO se limita la subcontratación.

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, solicitando a tal efecto los correspondientes informes de viabilidad jurídica y económica del contrato, así como aquellos otros que resulten preceptivos.

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 : 55a997d9e71abe5a