



Memoria Justificativa y Solicitud de Contratación para contratos de la LCSP

**OBJETO A CONTRATAR: OBRAS PARA REALIZAR LOS
TRABAJOS DE DESIMPLANTACIÓN EN LA PLANTA 6ª DEL
EDIFICIO 6 DEL COMPLEJO EMPRESARIAL DE CRISTALIA SITO
EN VÍA DE LOS POBLADOS Nº3**

NÚMERO DE LA S.C: 6000010943

Dirección: Explotación Ferroviaria

Área: Obra Civil

Metro de Madrid, S.A.

División:

Servicio: Patrimonio

Aprobado por: Juan Tébar

1 OBJETO DE LA SOLICITUD DE CONTRATACIÓN

El presente documento tiene por objeto elevar a la aprobación del correspondiente órgano de contratación de Metro de Madrid, S.A. (en adelante METRO), la autorización para el inicio de un proceso de licitación que tiene por objeto la contratación de las obras para la desimplantación de la planta 6ª del Edificio 6 del complejo empresarial de Cristalia que tiene arrendado.

2 DATOS DE LA LICITACIÓN

▪ Objeto

Contratación consistente en realizar las obras para la desimplantación de la planta 6ª del Edificio 6 del complejo empresarial de Cristalia que tiene arrendado METRO. El alcance de la actuación incluye los siguientes trabajos en obra:

- Desmontaje, protección, embalaje y transporte de mobiliario
- Desmontaje de vigueta metálica para soporte de baterías
- Desmontaje de cargadero metálico para pantallas
- Desmontaje de puerta corredera automática de vidrio
- Desmontaje de hoja de puerta de madera interior
- Desmontaje de hoja de puerta de vidrio interior
- Desmontaje de mampara de madera
- Desmontaje de mampara de vidrio
- Retirada de panel o manta aislante, en particiones
- Demolición de falso techo registrable de placas metálicas
- Demolición de falso techo continuo de placas de cartón-yeso o escayola
- Levantados de revestimientos ligeros
- Levantados de revestimientos de vidrio sobre aglomerado
- Levantado de rodapié de madera
- Levantado de pavimento sintético
- Desmontaje de suelo técnico registrable
- Desmontaje de canalización superficial
- Desmontaje y reposición de extintor portátil
- Desmontaje de red de instalación interior de agua
- Desmontaje de red de desagües interiores
- Demolición de chapado sujeto con anclajes mecánicos
- Desmontaje de centralita de regulación y control
- Desmontaje de pulsador de alarma para detección de incendios
- Desmontaje de persiana enrollable, estor y placa metálica de fijación
- Levantado de lámina adhesiva de acristalamiento
- Levantado de vinilos en pared
- Desmontaje de luminarias empotradas en techo
- Suministro e instalación de falso techo registrable de placas metálicas
- Ejecución de faja o tabica realizada con placas de yeso laminado

- Luminaria cuadrada y luces de emergencia empotradas
- Luminaria circular tipo Downlight empotrada
- Suministro e instalación de luminaria cuadrada empotrada
- Suministro e instalación de luminaria de emergencia
- Suelo Técnico registrable
- Cajeadado para suelo Técnico
- Chapado con plaquetas prefabricadas de hormigón
- Guarneido y enlucido de pilares y paredes
- Lijado de paramentos verticales y horizontales
- Pintura plástica sobre paramento interior de yeso o escayola
- Chapa metálica para interior de ventanas
- Baja Tensión
- Climatización
- PCI
- Comunicaciones
- Ayudas de albañilería
- Limpieza final de obra
- Clasificación y carga en camión de residuos
- Transporte de residuos inertes con camión
- Canon de vertido por entrega de residuos inertes a gestor autorizado
- Bidón para almacenar residuos peligrosos
- Transporte de bidón de residuos peligrosos
- Canon vertido por entrega de bidón de residuos peligrosos a gestor autorizado
- Control de calidad y ejecución de obra
- Gestión Ambiental de obra
- Seguridad y Salud

▪ **Estamento responsable de la ejecución del contrato**

Servicio de Patrimonio

▪ **Valor estimado del contrato (artículo 101 LCSP)**

Valor estimado: CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUARENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (438.041,54 €), IVA no incluido.

▪ **Método de cálculo aplicado para determinar valor estimado (artículo 101 LCSP)**

☒ Importe de las obras previsto en el proyecto (pliego prescripciones técnicas).

- **Presupuesto base de Licitación (artículo 100 LCSP)**
 - Base imponible (BI): 438.041,54 euros
 - Importe del I.V.A.: 91.988,73 euros
 - Presupuesto base licitación (PBL): 530.030,27 euros, IVA incluido

Desglose por lotes: no procede.

- **Desglose del presupuesto base de licitación (artículo 100.2 LCSP)**

Costes Directos (98%)	360.740,09 €
Costes Indirectos (2%)	7.362,04 € €
Presupuesto de Ejecución material (PEM): Costes Directos + Costes Indirectos	368.102,13 €
Gastos Generales (13% PE)	47.853,28€
Beneficio Industrial (6% PE)	22.086,13€
Base imponible	438.041,54 €
Presupuesto Base de Licitación (Base imponible + IVA)	530.030,27 €

- **Modificación del contrato (artículo 204 LCSP)**

☒ No procede

- **División en lotes:**

☒ NO se divide en lotes (artículo 99.3 LCSP)

- Justificar los motivos de la no división en lotes: El expediente en trámite está condicionado por la entrega a la propiedad del inmueble en las condiciones acordadas, por lo que resulta prioritario cumplir calidad y plazos, algo que podría verse comprometido con la división en lotes. La solicitud de subsanaciones tras la entrega debe ser ágil, ya que extender acciones fuera del plazo pactado puede suponer sobrecostos en el arrendamiento, algo que confronta con el objeto de la propuesta, que es la liquidación del arrendamiento para obtener ahorros como consecuencia. Una división en lotes sobre una acción relativamente pequeña como la propuesta y en un espacio y tiempo tan reducidos, puede llevar a discusiones sobre el responsable de la ejecución de remates, algo que puede comprometer los plazos indicados. Por último, si bien económicamente, la restitución de elementos es relevante, el grueso de los trabajos corresponden a los desmontajes, donde no tiene objeto la división en lotes, por ejecución, por plazos, y por sobrecostos como consecuencia al no poder existir convivencia de distintos lotes en el mismo espacio con distintas actividades.

▪ **Duración del contrato**

- Plazo de duración/ejecución inicial del contrato: seis (6) meses.
- Hito a partir del cual comienza la duración/ejecución del contrato:
 - ☒ A partir del día siguiente a la firma del acta de replanteo
- Prórrogas:
 - ☒ NO

▪ **Clasificación del contrato**

Sujeto a LCSP (Ley 9/2017)

▪ **Naturaleza del contrato**

☒ Obras

▪ **Procedimiento de licitación**

☒ Procedimiento Abierto Simplificado

- **Justificación del procedimiento:**

Se propone la contratación mediante procedimiento abierto con el fin de asegurar los principios de igualdad, transparencia y libre competencia. Además, no se reúnen los requisitos necesarios que exige la LCSP para la aplicación de un procedimiento negociado. En consecuencia con lo anterior, se va a utilizar el procedimiento abierto simplificado al tratarse de un contrato que cumple con las dos condiciones previstas en el artículo 159.1 de la LCSP.

■ **Criterio de adjudicación (artículos 145 y 146 LCSP)**

☒ Pluralidad de criterios en base a la mejor relación **calidad-precio**

■ Ponderación criterios de adjudicación del contrato:

- Criterios cualitativos: 20,0%
- Criterios económicos: 80,0%

• Criterios cualitativos:

Experiencia de Medios Humanos, 7,5 puntos

Ampliación del Plazo de Garantía, 7,5 puntos

Servicio postventa, tiempo máximo de respuesta, 5,0 puntos

¿Se aplicarán fórmulas de valoración de los criterios cualitativos? Sí.

¿Se evalúan criterios mediante juicios de valor dentro de la valoración de los criterios cualitativos? No

• Criterios económicos:

☒ Precio, 80,0%

¿Se aplicarán fórmulas de valoración de los criterios económicos? Sí, se otorgará una puntuación económica de 0,00 puntos a las ofertas iguales al Presupuesto Base de licitación.

Para el resto de casos se puntuará conforme a la siguiente fórmula:

$$C_i = C_{\max} [1 - ((B_{\max} - B_i)/B_{\max})^{5/2}]$$

C_i = puntuación obtenida por el licitador i

C_{\max} = 70 puntos

B_i = baja ofertada por el licitante i (%)

B_{\max} = Máxima baja ofertada admitida (%)

Para el cálculo de las bajas ofertadas por los licitadores se aplicará la siguiente fórmula:

$$B_i = [1 - (Of_i/PBL)] * 100$$

B_i = Baja (%) de la oferta económica "i"

Of_i = Oferta económica "i"

PBL = Presupuesto Base de Licitación

▪ **Subcontratación (artículo 215 LCSP):**

☒ Procede

- Indicar las tareas críticas que no podrán ser objeto de subcontratación: no hay tareas críticas que no puedan ser subcontratadas.

▪ **Procedimiento de subasta electrónica o petición sucesiva de ofertas**

☒ NO

▪ **Fondos FEDER**

☒ Contrato no financiable con fondos FEDER

▪ **Confidencialidad de los Pliegos de Prescripciones Técnicas**

☒ NO

▪ **Cesión de datos**

¿La ejecución de este contrato requiere la cesión de datos por parte de Metro de Madrid, S.A. al contratista?

☒ NO

3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El contrato de Cristalia (7206000461) tiene vigencia hasta 30.06.2025, con posibilidad de salida anticipada por ambas partes a partir de 30.06.2024 siempre y cuando sea notificando por escrito con 6 meses de preaviso.

Las oficinas se deben devolver en su estado original, es decir, en bruto, para lo que resulta necesario contratar a una empresa externa que realice los trabajos de desimplantación. El plazo fijado para la desimplantación, teniendo en cuenta que el nivel de acabados y como se dejen las oficinas debe estar aprobado por la Propiedad del inmueble, es de seis (6) meses.

Bajo estas premisas de posible salida anticipada, el inicio de las obras es indeterminado y podría producirse bajo las siguientes opciones:

- Podría ser desde enero de 2024, si la propiedad requiere salida a 30.06.2024;
- O en enero de 2025, si se cumple el contrato actual.

También existe la posibilidad de una salida anticipada por parte de METRO cuando se realice el traslado del COMMIT a la sede (cuyos trámites ya se han iniciado). En este caso, el inicio de obras es también indeterminado, pero se supone dentro del rango indicado en el párrafo anterior.

En la actualidad, la premisa es el traslado de COMMIT al edificio CTA (sede de Avenida de Asturias) y prescindir del arrendamiento de Cristalia en cuanto sea posible, por lo que no se considera ampliación del contrato actual.

4 ANTECEDENTES

Existe contratación precedente acerca de realizar obras de desimplantación en las oficinas de METRO arrendadas en el Edificio 6 de Cristalia. El décimo anexo modificativo al Contrato de Arrendamiento inicial de 2006 (º 7206000461-10) recogía en su cláusula segunda que, tanto la Propiedad del inmueble como METRO, habían acordado que para en fecha de 31 de agosto de 2021 METRO devolvería y entregaría la planta 5ª y el módulo de planta 4ª, libres de ocupantes, limpios y en buen estado de uso y conservación y sin enseres, tras haber realizado las obras de desimplantación correspondientes, y con la conformidad de la Propietaria.

Los contratos precedentes han sido los siguientes:

	CONTRATACIONES ANTERIORES		CONTRATACIÓN ACTUAL
SOLICITUD DE CONTRATACIÓN (SC) Nº CONTRATO (C)	(SC) 6000009734 (C) 7221000475	SC 6000009698 (C) 7221000527	SC 6000010943 (C) NO DISPONIBLE
OBJETO DEL CONTRATO	DESIMPLANTACIÓN DE ACABADOS EN P4ª y P5ª DE LAS OFICINAS ARRENDADAS EN CRISTALIA	TRABAJOS DE RESTITUCIÓN POR FINIQUITO DERIVADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CRISTALIA	TRABAJOS DE DESIMPLANTACIÓN EN LA PLANTA 6ª DEL EDIFICIO 6 DEL COMPLEJO EMPRESARIAL DE CRISTALIA
DURACIÓN INICIAL DEL CONTRATO	1 MES	1 MES	6 MESES
PRÓRROGAS PREVISTAS	NO PREVISTO	NO PREVISTO	NO PREVISTO
MODIFICADOS PREVISTOS	NO PREVISTO	NO PREVISTO	NO PREVISTO
LOTES	(1)	(1)	(1)
PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN (SIN IVA)	46.592,35 €	43.884,73 €	530.030,27 €
VALOR ESTIMADO	38.506,08 €	36.268,37 €	438.041,54 €

Para comparar el alcance de los contratos precedentes y el objeto de la nueva licitación, hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El nuevo contrato es complementario a los firmados anteriormente, ya que se ejecuta sobre la P6ª. Los contratos precedentes solo actuaron en P4ª y P5ª. Ninguno de los contratos, ni los precedentes ni el actual, consideran en su ejecución posibles modificaciones del alcance y/o prórrogas.
- El alcance de este nuevo contrato incrementa en lo relativo a costes a los anteriores, ya que en P6ª METRO tiene instalado el COMMIT. Se trata de una instalación tecnológica que cuenta con una serie de elementos que no había en el resto de plantas y que complica las labores desimplantación. El COMMIT dispone de una sala propia con unas pantallas de visionado que ocupan la anchura total de la planta y cuenta con una serie de cuartos técnicos cuyo desmontaje es muy específico y que encarece las labores de desimplantación. Las dotaciones necesarias de energía y comunicaciones hacen que en esta planta se haya instalado equipamiento y cuartos específicos no asimilables a unas zonas de oficinas al uso. También ha sido necesario ejecutar refuerzos en el clima de la planta, que hay que desmontar para poder entregar a la Propiedad, quien requiere que el edificio sea devuelto en su situación original de entrega.
- Al ser más complicadas las labores de desimplantación, se ha optado por incrementar el plazo a (6) meses. Además, a parte de la ejecución de obra, es necesario incluir un plazo para negociar la entrega con la Propiedad y ejecutar las actuaciones que se deriven de esta negociación. En el contrato precedente se observó que esta fase no es ágil y que se requiere un plazo para acordar ciertos alcances una vez finalizada la obra.
- El PBL del nuevo contrato ha tenido en cuenta al contrato precedente en lo relativo a alcances, pro la estimación del precio se ha realizado en base a precios actualizados y mediciones reales de lo que hay que desmontar en P6ª. El incremento de coste respecto a contrataciones anteriores se debe a las necesidades de energía, comunicaciones y climatización que han sido necesarias ejecutar en la planta para que el COMMIT pueda dar servicio.

5 INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

La presente propuesta de contratación se cursa vía gasto y deberá contar con las siguientes posiciones económicas:

PRESUPUESTO DE GASTO

AÑO	2024
IMPORTE PERMITIDO	438.041,54 €
CECO	7101

CUENTA	629006
--------	--------

El presente documento, emitido a efectos de cumplimiento de obligaciones en materia de transparencia, es copia fiel del original, en el que constan las firmas auténticas y completas de las personas firmantes.

En cumplimiento de las obligaciones de protección de datos personales, no constan en esta copia datos identificativos adicionales a nombre y apellidos.

