

**INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD  
OBRAS DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE  
ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL  
DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)**

**EXPEDIENTE N.º: 131/2023**

Área: Arquitectura

## 1. OBJETO DEL CONTRATO

### A. TIPO DE CONTRATO:

- ☒ CONTRATO DE OBRAS  
☐ CONTRATO DE SUMINISTROS  
☐ CONTRATO DE SERVICIOS

### B. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del presente contrato es realizar las actuaciones necesarias para la rehabilitación y acondicionamiento de la escalera y zona de acceso al recinto de Canal de Isabel II, S.A., M.P. desde la calle José Abascal, la cual está protegida y considerada como “*elemento de restauración obligatoria*”, cumpliendo así con la Orden de Ejecución emitida por la Junta de Distrito de Chamberí.

La intervención está compuesta por las siguientes actuaciones:

- Restauración o sustitución de cerrajería, en su caso.
- Levantado de piezas de granito en el perímetro de descansillos para impermeabilización.
- Sustitución de bordillos en encintado de zonas ajardinadas.
- Sustitución de cercos y tapas de registro, y reposición de sellado.
- Aplomado de pilastras de esquina
- Sustitución de fábrica de ladrillo existente de ladrillo aplantillado.
- Drenaje y recogida de aguas.

### C. DIVISIÓN EN LOTES:

- ☒ NO  
☐ SÍ

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no ha dividido el objeto del contrato en lotes puesto que la citada división conllevaría el riesgo para la correcta ejecución del contrato debido a la propia naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones por una pluralidad de contratistas diferentes. En concreto, se trata de trabajos muy específicos y relacionados entre sí tanto funcional como técnicamente, siendo necesario que sean llevados a cabo por un único adjudicatario especializado en este tipo de actuaciones.

## 2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo máximo de duración de los trabajos se fija en DIEZ (10) MESES contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.

NOTA: el plazo de ejecución de obra que se establece en el Proyecto del presente procedimiento de licitación es de 5 meses. Sin embargo, teniendo en cuenta el carácter protegido de la escalera a rehabilitar que requiere la conformidad del Ayuntamiento con los materiales a instalar, y teniendo en cuenta la coyuntura actual de problemas de suministro, el inicio de ejecución de estos trabajos se puede alargar. Por dichos motivos, se establece un plazo máximo de ejecución de 10 meses contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.

### 3. MEMORIA ECONÓMICA

#### A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	237.234,09	49.819,16	287.053,25

El presupuesto está justificado en el Proyecto de Ejecución. La elaboración de los precios unitarios de cada unidad se ha realizado teniendo en consideración los rendimientos y precios elementales de la mano de obra, materiales y maquinaria que interviene en la ejecución de las mismas, y los costes indirectos. Se ha procedido a la actualización del importe del presupuesto base de licitación debido, por una parte, al desfase temporal entre la fecha de redacción del "PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)" y la fecha de licitación del presente procedimiento y, por otra, a la significativa escalada de los precios de las materias primas y la energía.<sup>1</sup>

#### B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Solo es aplicable a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	237.234,09
<b>TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)</b>	<b>237.234,09</b>

#### C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Gasto:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	ORDEN

Inversión:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	Elem. PEP
U173000	236217	Y/236217/000461	

Línea Estratégica:

*	Descripción Línea Estratégica	*	Descripción Línea Estratégica
<input type="checkbox"/>	LE01: Asegurar garantía de Suministro	<input type="checkbox"/>	LE07: Transparencia, buen gobierno y compromiso
<input type="checkbox"/>	LE02: Garantizar calidad agua de consumo	<input type="checkbox"/>	LE08: Talento, compromiso y salud profesionales
<input type="checkbox"/>	LE03: Fortalecer continuidad de servicio	<input type="checkbox"/>	LE09: Liderar innovación y desarrollo
<input type="checkbox"/>	LE04: Calidad ambiental y eficiencia energética.	<input type="checkbox"/>	LE10: Sostenibilidad y eficiencia en la gestión
<input type="checkbox"/>	LE05: Cooperación con municipios de Madrid	<input type="checkbox"/>	N/A: No Aplica

<sup>1</sup> NOTA: Se ha actualizado conforme lo indicado en el apartado 4.b) de este documento.

☒ LE06: Compromiso y cercanía con usuario

#### D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

##### D.1 DISTRIBUCION DEL PRESUPUESTO INICIAL:

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2023	0	158.156,06	<b>158.156,06</b>
2024	0	79.078,03	<b>79.078,03</b>
<b>TOTAL (S/ IVA)</b>	<b>0,00</b>	<b>237.234,09</b>	<b>237.234,09</b>

#### E. ¿ESTE CONTRATO ES SUSTITUCIÓN O RENOVACIÓN DE UNO YA EXISTENTE?

☐ SI  
☒ NO

#### F. ¿SE ENCUENTRA INCLUIDO EN LA PLANIFICACIÓN PLURIANUAL VIGENTE?

☐ SI Código asignado:  
☒ NO

### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### A. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

##### A.1: NECESIDADES QUE SATISFACER:

Se redacta el presente proyecto debido a la necesidad de rehabilitar y acondicionar la escalera de acceso a Oficinas Centrales desde la calle José Abascal, con grado de protección singular considerado como “*Elemento arquitectónico de restauración obligatoria*”.

Durante la ejecución de los trabajos de sustitución del cerramiento exterior en las calles Bravo Murillo y Jose Abascal, entre mayo de 2019 y diciembre de 2020, se observó la existencia de patologías en la escalera de acceso a Oficinas Centrales por la C/José Abascal. Se realizaron una serie de catas e inspecciones, concluyéndose que los problemas de estabilidad y humedades encontrados en las fachadas derivaban de la ausencia de impermeabilización en la cubierta, dando lugar, con el paso del tiempo y frecuente entrada de agua, a la debilitación y deterioro de las capas que conforman esta construcción, poniendo en peligro la estabilidad y seguridad de la misma frente al uso propio y frente a terceros. Se redactó el proyecto “REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)”, cuyas obras son objeto de este contrato, para resolver las patologías y problemas detectados.

Por otro lado, durante la tramitación de la ITE de Oficinas Centrales por parte de Mantenimiento de Edificios, la Sección de Disciplina Urbanística y Procedimiento Sancionador del Distrito de Chamberí del Ayuntamiento de Madrid notificó a Canal de Isabel II, con fecha 30 de septiembre de 2021, la existencia de una serie de deficiencias en las escaleras de acceso a las instalaciones sitas en la Calle

Santa Engracia nº125, en su acceso por la Calle José Abascal nº1. Las obras necesarias para la subsanación de dichas deficiencias están incluidas en este proyecto.

## A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

Para poder ejecutar estas obras es necesario cumplir las prescripciones de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH) del Ayuntamiento de Madrid, por tratarse de un elemento protegido. Se ha recibido ya notificación del Ayuntamiento de Madrid en la que se informa favorablemente la propuesta de obras recogida en el presente proyecto.

## B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

El presupuesto está justificado en el correspondiente Proyecto. Para la elaboración de las partidas presupuestarias, se han utilizado las bases de precios usuales en este tipo de proyectos que son las mismas utilizadas que en el procedimiento 256/2022 anterior. Cada una de las partidas está desglosada en precios unitarios que reflejan la mano de obra, materiales, medios auxiliares y costes indirectos que intervienen. Los rendimientos de estos precios unitarios se han ajustado a los trabajos a realizar en cada uno de los casos.

A continuación, se muestra un resumen de la distribución presupuestaria en capítulos:

CONCEPTO	PORCENTAJE (%)	IMPORTE (€)
01 DEMOLICIONES	11,63%	19.453,97 €
02 MOVIMIENTO DE TIERRAS	6,58%	11.004,90 €
03 RED DE SANEAMIENTO	3,23%	5.400,83 €
04 CONSOLIDACIÓN	1,71%	2.865,40 €
05 ALBAÑILERÍA	19,14%	32.004,46 €
06 IMPERMEABILIZACIONES	4,50%	7.517,35 €
07 CANTERÍA	20,65%	34.537,34 €
08 CERRAJERÍA Y TAPAS ARQUETAS	11,03%	18.451,47 €
09 PINTURA Y LIMPIEZA	11,03%	18.441,98 €
10 JARDINERÍA Y VARIOS	2,64%	4.419,18 €
11 CONTROL DE CALIDAD	0,98%	1.633,29 €
12 GESTIÓN DE RESIDUOS	3,16%	5.285,47 €
13 SEGURIDAD Y SALUD	2,98%	4.988,59 €
14 VARIOS	0,73%	1.213,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>167.217,23</b>
GG+BI (19%)		31.771,27
<b>TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN</b>		<b>198.988,50</b>

Debido por una parte al desfase temporal entre la fecha de redacción del “PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)” y la fecha de licitación del presente procedimiento y, por otra, a la significativa escalada de los precios de la materia prima, la energía, los combustibles fósiles y por lo tanto de todos los productos derivados de los mismos (tales como el acero, el cemento, el cableado de cobre y aluminio, la maquinaria, los equipos electromecánicos, el transporte,...), productos imprescindibles para la ejecución del presente contrato de obras, de conformidad con los artículos 100, 101 y 102 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se ha considerado conveniente adecuar el precio de licitación al precio actual de mercado.

Para llevar a cabo la actualización del importe de licitación se ha aplicado la fórmula de revisión de precios prevista en el RD 1359/2011 de 7 de octubre, que se corresponde con la clasificación de la presente actuación y que en este caso es la Fórmula 831, Obras de restauración de edificios.

$$Kt=0,01Bt/B0+0,05Ct/C0+0,01Et/E0+0,03Ft/F0+0,02Lt/L0+0,02Mt/M0+0,02Pt/P0+0,01Qt/Q0+0,08Rt/R0+0,11St/S0+0,04Tt/T0+0,01Ut/U0+0,02Vt/V0+0,57$$

Los índices de precios de materiales de construcción, utilizados habitualmente en las revisiones de los contratos de las administraciones públicas, se encuentran únicamente actualizados a fecha junio de 2022, por lo que dada la importante escalada de precios producida en los últimos meses se descarta su utilización y en su lugar, se han considerado conveniente aplicar los índices IPRI que se actualizan a mes vencido.

De esta forma, las clases seleccionadas de materiales de construcción y asociadas a los materiales básicos que se han utilizados son:

- Aluminio
- Materiales bituminosos
- Cemento
- Energía
- Focos y luminarias
- Materiales cerámicos
- Madera
- Productos plásticos
- Productos químicos
- Áridos y rocas
- Materiales siderúrgicos
- Materiales electrónicos
- Cobre
- Vidrio
- Explosivos

Y el periodo de actualización considerado es el comprendido entre la fecha de toma de datos para la elaboración del cuadro de precios base para la redacción del “PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)” que es junio de 2016 y la actualización de precios realizada a diciembre de 2022.

De este modo, para el “PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)”, se obtiene un coeficiente de actualización  $Kt= 1,1922$  y el nuevo Importe Base de Licitación sin IVA es:

$$IBL= \text{Importe inicial} * Kt= 237.234,09€$$

Para la elaboración de las relaciones valoradas y las certificaciones de obra se tendrá en cuenta que los importes resultantes deberán ser afectados por el coeficiente de actualización  $Kt= 1,1922$ .

## 5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- ☐ ABIERTO  
☒ NEGOCIADO  
☐ CONTRATACIÓN BASADA EN ACUERDO MARCO (AM)  
☐ CONTRATACIÓN ESPECÍFICA DERIVADA DE SISTEMA DINÁMICO DE ADQUISICIÓN (SDA)

EN EL CASO DE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO, INDICAR EL SUPUESTO QUE CORRESPONDA:

- ☐ DERECHOS EXCLUSIVOS  
☐ RAZONES TÉCNICAS  
☒ DESIERTO ANTERIOR  
☐ URGENCIA  
☐ OTROS

Canal de Isabel II, S.A., M.P. licitó el expediente 256/2022 referido al contrato de obras de "REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE ESCALERA DE ACCESO A OFICINAS CENTRALES DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P. EN C/ JOSÉ ABASCAL (MADRID)", que fue publicado el 10 de marzo de 2023. Un único licitador presentó oferta a esta licitación y fue excluida por no presentar la documentación relativa a los requisitos mínimos de especificaciones técnicas requeridas en el contrato. En concreto:

- Plan de obra.
- Plan de Control de Calidad.
- Plan de Gestión de Residuos.
- Carta de compromiso de cumplimientos de las prescripciones indicadas por la CLPH.
- Carta de compromiso de facilitar a la Dirección Facultativa una copia del Libro de Edificio.

Con fecha 30 de septiembre de 2021 la Sección de Disciplina Urbanística y Procedimiento Sancionador del Distrito de Chamberí del Ayuntamiento de Madrid notificó a Canal de Isabel II la existencia de una serie de deficiencias en las escaleras de acceso a las instalaciones sitas en la Calle Santa Engracia nº125, en su acceso por la Calle José Abascal nº1. En la citada notificación se propone el siguiente plazo de actuación para regularizar la situación en la que se encuentra el acceso:

- Plazo de iniciación de las obras cumpliendo las prescripciones de la CPPHAN y de la Orden de ejecución: 1 mes.
- Plazo de ejecución de las obras: 7 meses.

Asimismo, la Orden de Ejecución emplaza a la presentación, de manera previa al inicio de las obras, de un ejemplar de Proyecto Visado por el colegio profesional del técnico competente según LOE contratado por la propiedad, indicando en memoria y mediciones las obras a ejecutar, así como, hoja de encargo o documento análogo en el que consten al menos las obras a realizar y la identidad de la Dirección Facultativa. El 25 de octubre de 2021 se aporta dicha documentación.

Con fecha 27 de octubre de 2022, se recibe notificación en la que se informa favorablemente la propuesta de obras a ejecutar presentada el 25 de octubre de 2021, junto con la Certificación de la Comisión Local de Patrimonio Histórico emitida en Acta 26/2022 de su Sesión 08-07-2022, comenzando a contar el plazo de 1 mes para inicio de las obras indicado en la Orden de Ejecución.

Es por tanto necesario, que se licite y adjudique este expediente 131/2023 en el menor plazo posible.

De acuerdo con lo establecido en el apartado a) del artículo 168 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, podrán adjudicarse contratos utilizando el procedimiento negociado sin la previa publicación de un anuncio de licitación, en los contratos de obras en que "1.º No se haya presentado ninguna oferta; ninguna oferta adecuada; ninguna solicitud de participación; o ninguna

*solicitud de participación adecuada en respuesta a un procedimiento abierto o a un procedimiento restringido, siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el presupuesto base de licitación ni modificar el sistema de retribución, y que se envíe un informe a la Comisión Europea cuando esta así lo solicite.”*

Por lo tanto, se propone la tramitación del expediente 131/2023 mediante procedimiento negociado sin publicidad, manteniendo las mismas condiciones que el procedimiento 256/2022, al no existir ofertas adecuadas en el procedimiento 256/2022. Como se ha referido, debe tenerse en cuenta que debe iniciarse la ejecución del contrato 131/2023 en el menor tiempo posible.

Las empresas que se propone invitar a participar en el procedimiento negociado sin publicidad del expediente 131/2023 son las siguientes:

- TRABAJOS ESPECIALES ZUT, S.A.
- ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.
- TRAUXIA, S.A.
- REBILITA HABILITA, S.L.
- ACEROUNO RESTAURACIÓN INTELIGENTE, S.L.
- REHABILITACIÓN Y TRATAMIENTOS, S.L.

Firma:

P.A.: M<sup>a</sup> Valverde Agüí López  
Subdirectora de Proyectos

Firmado electronicamente por:  
María Valverde Agüí López  
En la fecha y hora 01.09.2023

M<sup>a</sup> Rocío Sánchez Rubal  
Jefa de Área de Arquitectura

Firma:

Firmado electronicamente por:  
JUAN SÁNCHEZ GARCÍA  
En la fecha y hora 01.09.2023

Juan Sánchez García  
Director de Innovación e Ingeniería

Firma:

Firmado electronicamente por:  
María Valverde Agüí López  
En la fecha y hora 01.09.2023

M<sup>a</sup> Valverde Agüí López  
Subdirectora de Proyectos