

## ANEXO I.A- PROPUESTA DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATOS DE OBRA

### Índice

1.- Área o Unidad promotora del contrato.....	3
2.- Centro Directivo responsable de la Unidad promotora del gasto.....	3
3.- Responsable del Contrato y Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato. ....	3
4.- Nº Expediente.....	3
5.- Título. ....	3
6.- Tipo de contrato. ....	3
7.- Objeto. ....	3
8.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad). ....	3
9.- División en Lotes.....	4
10.- Presupuesto máximo de licitación e imputación presupuestaria. ....	4
11.- Sistema de retribución.....	5
12.- Elección del procedimiento.....	5
13.- Criterios de solvencia.....	5
14.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato. ....	5
15.- Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.2 LCSP) . ....	6
16.- Garantías. ....	7
17.- Admisibilidad de variantes.....	7
18.- Plazo de ejecución. ....	7
19.- Pólizas de seguros. ....	8
20.- Programa de trabajo. ....	8
21.- Penalidades. ....	10
22.- Modificaciones previstas del contrato. ....	9





**Comunidad  
de Madrid**

Agencia de Vivienda Social  
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,  
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

23.- Subcontratación. ....	9
24.- Régimen de pagos.....	10
25.- Revisión de precios. ....	10
26.- Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista.....	10
27.- Plazo de garantía. ....	11



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945775397540952688942**

## DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO DEL TEATRO ALMENDRALES, CALLE VISITACIÓN Nº 3, DISTRITO DE USERA (MADRID), A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

### ANEXO I.A- PROPUESTA DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATOS DE OBRA

- 1.- Área o Unidad promotora del contrato – ÁREA DE OBRAS
- 2.- Centro Directivo responsable de la Unidad promotora del gasto – SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS
- 3.- Responsable del Contrato y Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato – ÁREA DE OBRAS
- 4.- Nº Expediente–A/OBR-022592/2024
- 5.- Título – DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO DEL TEATRO ALMENDRALES, CALLE VISITACIÓN Nº 3, DISTRITO DE USERA (MADRID)
- 6.- Tipo de contrato - OBRA  
Acuerdo Marco: SI  NO   
Código CPV: **45.11.11.00-9**– Trabajos de demolición

#### 7.- Objeto

El objeto del contrato es la demolición del edificio del Teatro Almendrales sito en C/ Visitación nº 3 en el distrito de Usera de Madrid.

#### Situación:

El edificio objeto de la actuación se encuentra en la siguiente ubicación:

- C/ Visitación nº 3 – 28026 Madrid

#### 8.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad)

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características y el importe de las prestaciones objeto del contrato de referencia:

De acuerdo con el mencionado artículo 28, el presente contrato resulta necesario posibilitar la demolición del edificio del Teatro de Almendrales sito en C/ Visitación nº 3, dado que se trata de un edificio proyectado en 1992 cuya construcción no se completó, quedando únicamente finalizada la estructura y la envolvente (ésta última sin concluir), sin que sea posible su recuperación para su puesta en uso por no cumplir con los estándares marcados por la normativa actual.



Los trabajos incluyen la tramitación y obtención de la preceptiva Licencia o Declaración Responsable para la ejecución de la demolición, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Licencias del Ayuntamiento de Madrid vigente en el momento.

La Agencia de Vivienda Social facilitará el proyecto de demolición que recoge las obras a ejecutar y que sirve de base para la presente licitación.

Al tratarse de una obra existente, se podrán efectuar visitas para comprobar el estado actual de la misma todos los jueves en horario de 9 a 14 horas durante el plazo de licitación, previa solicitud con una antelación mínima de 48 horas a la siguiente dirección de correo: [obrasagenciavivienda@madrid.org](mailto:obrasagenciavivienda@madrid.org).

En dicha solicitud deberá identificarse la persona o personas que vayan a acudir a la visita, y sólo se permitirá el acceso a la obra con los equipos de protección individual preceptivos (casco, botas y chaleco).

#### 9.- División en Lotes

SI  NO

En caso negativo, justificación de la no división en lotes (art. 99.3 LCSP):

El objeto del contrato es la demolición del edificio del Teatro Almendrales sito en C/ Visitación nº 3 en el distrito de Usera de Madrid.

La ejecución de este proceso secuencial ha de ser unitaria y no segregable, por razones de eficiencia a la hora de lograr la calidad adecuada del producto final.

En el presente contrato no se considera procedente la división en lotes, ya que ésta podría provocar descoordinación en la ejecución del contrato cuyo objeto presenta una unidad funcional. Es imprescindible que la coordinación de la ejecución sea única en aras a unificar y facilitar la gestión del contrato y el cumplimiento de sus objetivos.

Como apoyo a estas consideraciones ha de remarcarse que el aprovechamiento directo para la Administración solo aparecerá tras el resultado final, no pudiendo aprovecharse directamente los resultados de procesos intermedios.

La metodología, expresada en el Pliego de Condiciones Técnicas, se orienta fundamentalmente a la obtención de servicio final, contemplando la coordinación necesaria entre todos los pasos que resultan necesarios para la realización del mismo.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que no procede la división del presente contrato en lotes independientes para su ejecución.

#### 10.- Presupuesto máximo de licitación e imputación presupuestaria

Según Memoria Económica (Modelo Anexo II).



**11.- Sistema de retribución – PRECIOS UNITARIOS**

**12.- Elección del procedimiento**

Tramitación anticipada:	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Tramitación	Ordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Urgente <input type="checkbox"/>
Procedimiento	Abierto <input type="checkbox"/> Abierto simplificado <input checked="" type="checkbox"/> Abierto simplificado abreviado <input type="checkbox"/>
Pluralidad de criterios de adjudicación <input checked="" type="checkbox"/> Único criterio relacionado con los costes <input type="checkbox"/>	
Subasta electrónica	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

**Justificación del procedimiento elegido (art. 116.4 LCSP)** (en el caso del procedimiento de urgencia, deberá justificarse, además, la concurrencia de las circunstancias que llevan a elegir este procedimiento):

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto simplificado con pluralidad de criterios, justificándose de conformidad con lo establecido en los artículos 131.2 y 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para recibir el mayor número de proposiciones con el fin de determinar la oferta más ventajosa. Igualmente, la forma de adjudicación se justifica de conformidad con lo establecido los artículos 145.1, 146 y 156.1 de la misma Ley 9/2017, en lo que se refiere a la selección de empresarios en base a criterios no exclusivamente económicos.

**Contrato sujeto a regulación armonizada:** SI  NO

**13.- Criterios de solvencia**

(A concretar en Anexo III)

La solvencia requerida se considera adecuada y proporcional, respetando al mismo tiempo, el equilibrio entre la posibilidad de concurrencia en la licitación, con las garantías necesarias y suficientes para que la AVS pueda garantizar que las prestaciones puedan llevarse a cabo de forma correcta.

**14.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato.**

(A concretar en Anexo IV)

Pluralidad de criterios de adjudicación .

Único criterio relacionado con los costes .



Justificación de los criterios de adjudicación elegidos (art. 116.4 LCSP). Si el criterio precio es inferior al 70% de la ponderación total, deberá justificarse tal circunstancia. Igualmente debe justificarse la utilización de criterios de calidad evaluables mediante juicios de valor en lugar de criterios evaluables de forma automática mediante fórmulas automáticas, claras y sencillas.

#### 15.- Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.2 LCSP)

Incorporación de cláusulas sociales, ambientales y de innovación como condiciones especiales de ejecución:

- Como criterios sociales
- Como criterios ambientales
- Como criterios de innovación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será obligatorio el establecimiento en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las enumeradas en el apartado 2 de dicho artículo. Como consecuencia de lo anterior, se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución del contrato:

##### De tipo medioambiental:

- a) Para reducir el consumo de papel, al menos el 75% de las tramitaciones relacionadas con el desarrollo del trabajo se realizará de forma electrónica, y en el caso de tener que utilizar soporte papel, éste será 100% reciclado o papel no reciclado con un contenido mínimo de fibras de gestión forestal sostenible y/o recicladas del 20%.
- b) La empresa adjudicataria de las obras deberá adoptar las medidas más adecuadas para reducir los niveles sonoros que estas produzcan, así como los generados por la maquinaria auxiliar utilizada, con el fin de minimizar las molestias. A estos efectos, entre otras medidas, deberán proceder al cerramiento de la fuente sonora, la instalación de silenciadores acústicos o la ubicación de la fuente sonora en el interior de la estructura en construcción, una vez que el estado de la obra lo permita.

Estas condiciones serán igualmente exigibles, en su caso, a todos los subcontratistas que participen en la ejecución del contrato.

##### De tipo social:

- a) Es condición especial de ejecución que la empresa adjudicataria designe una persona de contacto, vinculada a la empresa y con formación específica en la materia, para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles 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 en aquellos contratos en los que esta figura tenga carácter preceptivo. Con el fin de dar cumplimiento a esta condición especial de ejecución, la empresa adjudicataria, al inicio de la ejecución del contrato, deberá comunicar a la persona responsable del contrato la persona de contacto designada. Antes de la finalización del contrato, la empresa adjudicataria deberá aportar a la persona responsable del contrato un informe detallado sobre las actuaciones realizadas por aquella, con determinación de su contenido y alcance.



Esta condición será igualmente exigible, en su caso, a todos los subcontratistas que participen en la ejecución del contrato.

Justificación de la elección de las condiciones especiales de ejecución (art. 116.4 LCSP):

Dadas las características del trabajo a desarrollar, se han tenido en cuenta consideraciones de carácter medioambiental que contribuyan al mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución de contrato y a la promoción del reciclado de productos, así como consideraciones de tipo social encaminadas a garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y el establecimiento de medidas para prevenir la siniestralidad laboral.

Carácter de obligaciones contractuales esenciales, a los efectos señalados en el artículo 211.f) de dicha ley  
SI  NO

## 16.- Garantías

### 16.1.- Garantía provisional.

Procede: SI  NO

### 16.2.- Garantía definitiva.

Procede: SI  NO

Importe:

5 por 100 del precio final ofertado, IVA excluido.

### Constitución mediante retención en el precio.

Se admite: SI  NO

### 16.3.- Garantía complementaria (artículo 107.2 de la LCSP).

Procede: SI  NO

## 17.- Admisibilidad de variantes

Procede: SI  NO

## 18.- Plazo de ejecución

El plazo total para la ejecución del contrato es de **8 meses** de acuerdo con el siguiente desglose:

- **1,5 meses** para la tramitación y obtención de la Licencia de Demolición o Declaración Responsable, dentro de los cuales se incluye la redacción del Plan de Seguridad y Salud para la obtención del informe favorable del Coordinador de Seguridad y Salud y su posterior Aprobación por parte de la Agencia y la apertura del centro de trabajo.
- **6,5 meses** para la ejecución de la demolición una vez obtenida la preceptiva licencia, y comenzará a contar desde el día siguiente al de la fecha del Acta de Comprobación del Replanteo, si la Administración autoriza el inicio de las obras, sin que esté prevista prórroga.



En caso de incumplimiento del plazo por parte de la Empresa adjudicataria, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid podrá acordar la resolución del contrato, art. 211.1.d de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o la imposición de penalidades, art. 193 de la citada Ley.

- Recepciones parciales: SI  NO

#### 19.- Pólizas de seguros

Procede: SI  NO

El adjudicatario asume la obligación de suscribir las siguientes pólizas:

1. Una póliza de responsabilidad civil (incluyendo la cobertura de responsabilidad civil cruzada) que cubra un mínimo de 300.000,00 € por cualquier clase de siniestro, en la que la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid figure como asegurado adicional en su carácter de promotor de las obras y firmante del contrato de ejecución. Esta póliza acredita la existencia de un seguro que cubra el pago de las posibles indemnizaciones derivadas de la ejecución de la obra (incluidos costes, honorarios y gastos del reclamante) a las que resulte obligado el asegurado como responsable frente a terceros por los daños y perjuicios corporales o materiales que pueda causar durante la ejecución de la obra, sean de manera directa, indirecta, subsidiaria, solidaria o en cualquier forma.
2. Una póliza complementaria que cubra los riesgos derivados de la demolición por un importe de 600.000,00 €

El adjudicatario deberá acreditar de forma previa a la firma del contrato la vigencia de ambas pólizas, y deberá mantener su vigencia hasta la finalización del plazo de garantía establecido. Asimismo, el adjudicatario estará obligado a justificar en todo momento, que tiene en vigor las citadas pólizas.

El importe de estos gastos se considera incluido en los Gastos Generales del Presupuesto de Licitación, de acuerdo con lo especificado en el artículo 131 del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas en lo que se refiere a costos derivados de las obligaciones del contrato.

#### 20.- Programa de trabajo

Obligación de presentar un programa de trabajo: SI  NO

#### 21.- Penalidades

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la prestación de los servicios contratados determinará la aplicación de las siguientes penalizaciones, sin perjuicio de las establecidas en los artículos 192, 193 y 194 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:



- **Por demora** en el cumplimiento del plazo parcial o total por causas imputables al contratista: 0,60 € por cada 1.000 € del precio del contrato al día, IVA excluido, o, de acuerdo con lo establecido en el art. 211.1.d de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid podrá acordar la resolución del contrato. Se considerará como tal, la no prestación en tiempo y forma de las prestaciones objeto del mismo, según los tiempos especificados en el programa de desarrollo de los trabajos.
- **Por cumplimiento defectuoso** de la prestación objeto del contrato, considerando como tal la reiterada desobediencia de las órdenes emitidas por la Agencia a través de sus representantes, o por la Dirección Facultativa de la obra, considerando por reiterada, en cada uno de los casos, la repetición en tres ocasiones de dichas desobediencias, acciones y omisiones que alteren de modo notorio la regularidad en la prestación objeto del contrato, suponiendo esta alteración una pérdida por un periodo superior a 24 horas del control de la ejecución de la obras en relación con su medición, geometría o control de calidad de las mismas: 10% del importe de facturación mensual correspondiente, por cada uno de ellos producido y detectado.
- **Por incumplimiento de los compromisos o de las condiciones especiales de la ejecución del contrato:** Se consideran como tal el incumplimiento de las condiciones especiales en materia ambiental y social, así como cualquier otro incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato, de acuerdo a lo establecido en el presente pliego: 10% del importe de facturación mensual correspondiente por cada uno de ellos producido y detectado.
- **Por infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación:** 10% sobre certificaciones mensuales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192.1 de la LCSP, esas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10% del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50% del precio del contrato.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del Órgano de Contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiera constituido cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos.

## 22.- Modificaciones previstas del contrato

SI  NO

## 23.- Subcontratación

SI  NO

En caso afirmativo indicar:

- Prestaciones no susceptibles de subcontratación: NO PROCEDE
- Indicación en la oferta de la parte del contrato que se pretenda subcontratar: SI  NO
- Pagos directos a los subcontratistas (D.A. 51ª de la LCSP): SI  NO



## 24.- Régimen de pagos

Expedición de certificaciones: Periodicidad mensual

Abonos a cuenta por operaciones preparatorias:

- Proceden: NO

El precio del contrato se abonará mediante certificaciones mensuales de obra tomando como base los precios unitarios del proyecto de ejecución (artículo 240 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Las certificaciones serán mensuales y se formalizarán en impresos oficiales aportados por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

## 25.- Revisión de precios

Procede: SI  NO

## 26.- Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que se tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se hubiese dado dicho carácter por el órgano de contratación, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. En consecuencia, el contratista habrá de impartir las instrucciones oportunas a su personal para que éste se abstenga de examinar el contenido de los documentos que, en soporte informático, en soporte papel o en cualquier otro tipo de soporte, se encuentre en el interior de las dependencias en la que se desarrollen sus actividades.

La Administración no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios designada por ellos como confidencial y acordada así por el órgano de contratación.

El contratista tendrá prohibido el acceso a los datos personales que en cualquier soporte obren en las dependencias de la Administración a que pudiera tener acceso por razón de la prestación y que no estén directamente relacionados con la correcta ejecución de la misma. En consecuencia, el contratista deberá impartir las instrucciones precisas a su personal.

Para los casos en que la ejecución del contrato origine la comunicación por el contratista a la administración contratante de datos de carácter personal de sus empleados o de cualquier otro dato de carácter personal, el contratista se compromete a:

- No comunicar datos personales sin el consentimiento de las personas físicas interesadas, o, su caso, sin la concurrencia de alguna otra de las condiciones de licitud o bases de legitimación alternativas establecidas por el art. 6 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (RGPD) y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.
- Informar a las personas físicas a que se refieran los datos personales de todos los extremos que exige el artículo 14 del RGPD.
- Cumplir con cualquier otra obligación que corresponda conforme a la normativa que, en cada momento, esté vigente en esta materia.



En caso de incumplimiento de las citadas obligaciones, el contratista responderá de los daños y perjuicios que se le irroguen a la administración contratante, incluido el importe de las multas o sanciones administrativas que pudieran serle impuestas.

Plazo durante el cual deberá mantener el deber de respetar el carácter confidencial de la información: 5 años.

### 27.- Plazo de garantía

SI  NO

Plazo de garantía:

Las obras se recepcionarán dentro del mes siguiente a su terminación, de acuerdo con el artículo 210 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

A la firma del Acta de Recepción dará comienzo el plazo de garantía de 1 año. Una vez finalizado dicho plazo se procederá a la devolución de la garantía definitiva.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE PROYECTOS Y OBRAS

LA DIRECTORA DEL ÁREA  
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

