



DOCUMENTO DE LICITACIÓN DEL CONTRATO BASADO DE “REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LA OBRA EJECUCIÓN DE NAVE PARA SERVICIOS GENERALES (PIR5)”, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA, LOTE Nº 2 DEL ACUERDO MARCO DE SERVICIOS (A/SER-034737/2022).

1. Antecedentes y naturaleza del documento.

El presente documento de licitación se elabora en el marco del procedimiento de adjudicación de un contrato basado en el Acuerdo Marco de Servicios A/SER-034737/2022, Lote nº 2, y tiene por finalidad establecer las condiciones que regirán la licitación del citado contrato basado.

El contenido técnico relativo al objeto, alcance y definición de las prestaciones se incorpora al presente documento a partir del proyecto de obras redactado por el Arquitecto D. Pablo Arrechea García-Bedoy, firmado en fecha 22 de marzo de 2024, así como de la memoria justificativa emitida por el área técnica promotora de fecha 9 de julio de 2026, que fundamentan la necesidad de contratación.

2. Objeto del contrato basado, necesidades a satisfacer y alcance de los trabajos.

De conformidad con la memoria justificativa emitida por el área técnica promotora, el objeto del presente contrato basado es el siguiente:

- Redacción de proyecto básico y de ejecución (de actualización).

Necesidades a satisfacer:

La prestación del servicio de definición y redacción del proyecto básico y de ejecución (de actualización) correspondiente a la actuación descrita en el proyecto encargado por la Comunidad de Madrid de fecha 22/03/2024, redactado por Pablo Arrechea García-Bedoy (2123_SMV_PROYECTO COMPLETO_ MARZO2024)

A continuación, se presenta un resumen del proyecto mencionado:

.../...

El objeto de la presente actuación es la renovación, demolición y ejecución de una nueva nave destinada a Almacén de Servicios Generales situada en Avenida Abogados de Atocha nº 18. La nave que se pretende ejecutar tiene unas dimensiones de 20,00m x 30,00m, con una altura media de 8,00m, por lo que esta actuación aumentará considerablemente la capacidad de almacenaje. Se proyecta alineada a la calle, pero a diferencia de la nave existente, se adosa al lindero sur limítrofe con el C.P. San Marcos, de manera que se permite un mayor aprovechamiento de la parcela. Adosado a su cerramiento norte se realiza un porche que permitirá el almacenamiento de materiales protegidos bajo una cubrición. En el interior de la nave, adosados a la fachada, se acondicionan dos cuerpos quedando entre ellos el acceso central a la nave.

En la planta baja del cuerpo situado a la izquierda de la nave se ubican los aseos y vestuarios para uso del personal al servicio del Ayuntamiento, y en la planta superior se ubican oficinas o salas de uso múltiple. Ambas se comunican mediante un núcleo de escaleras interior.

Desde la planta superior se accede a la zona de cubierta mediante una escalera de pases donde se ubicarán las instalaciones precisas para climatizar las oficinas, sala de usos



múltiples, vestuarios y aseos y la instalación de paneles solares como apoyo a la instalación de agua caliente sanitaria.

En el cuerpo derecho se acondiciona una sala de usos múltiples. La planta superior queda abierta a la nave sin un destino previamente fijado comunicada con el espacio interior de almacenaje de la nave mediante una escalera.

Ambos cuerpos cuentan con acceso directo desde el exterior y quedan comunicados por su interior con la nave.

.../...

Igualmente, para la redacción del proyecto básico y de ejecución se deberán tener en cuenta lo/s siguiente/s documentos:

- REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO AL PROYECTO CON FECHA 22/10/2024 (04_20240516_Informe_Tecnico_Proyecto_Subsanacion_abr_24.pdf)

Alcance de los trabajos:

REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN	
Documentación de partida	✓ Se entregará como documento de partida para la elaboración del proyecto básico y de ejecución, el proyecto encargado por la Comunidad de Madrid. ✓ Informes, trabajos y proyectos previos, si los hubiera.
Consultas previas necesarias	✓ Habrá de tenerse en cuenta como condicionantes de partida: - Servidumbres si las hubiera. - Servicios urbanos existentes. - Características del entorno. - Características medioambientales. - Demoliciones, en su caso. ✓ Empresas suministradoras de servicio cuyas infraestructuras se puedan ver afectadas (abastecimiento de agua, saneamiento, energía, telefonía, gas, etc.). ✓ Organismos afectados (si los hubiera).
Descripción técnica de los trabajos	✓ Desarrollo del programa de necesidades con especial atención a: - La localización y evaluación de las distintas acometidas de las redes de suministro existentes u otras cuestiones específicas a determinar en cada proyecto. ✓ El proyecto básico y de ejecución dispondrá del contenido mínimo establecido en la legislación vigente y en las recomendaciones sobre el contenido de proyectos de edificación



	de la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local vigente. ✓ El adjudicatario entregará una copia del documento completo del proyecto en formato *.PDF con firmas válidas y todos los archivos utilizados para la elaboración del proyecto en formato editable.
Presupuesto del proyecto	✓ En la medida de lo posible el presupuesto se ajustará al importe del presupuesto base de licitación (PBL) considerado en la memoria técnica valorada aportada. Se elaborará de acuerdo con la Base de datos de Precios Centro del Colegio Oficial de Aparejadores de Guadalajara en su última actualización.
Clasificación del contratista	✓ Se definirá de acuerdo a los grupos, subgrupos y categorías especificados establecidos en los artículos 25 a 36 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
Documentos necesarios con carácter previo	✓ Si fuera necesario, en el plazo de 7 días desde la notificación de la adjudicación del contrato basado, el redactor del proyecto deberá solicitar de manera justificada a la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local, la realización de los estudios necesarios para desarrollar el proyecto básico y de ejecución (arqueológico, ambiental, etc.). ✓ Si fuera necesario realizar estudio geotécnico y/o levantamiento topográfico, el redactor del proyecto será el responsable de los correspondientes encargos y de su integración en el proyecto.
Cumplimiento de normativa	✓ El adjudicatario asumirá las labores de Projectista de conformidad con las funciones y responsabilidades establecidas en: - La ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, con especial atención a lo establecido en el artículo 233 en relación con el contenido de los proyectos y la responsabilidad derivada de su elaboración. - El Real Decreto 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. - La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. - El Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. - El Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. - La Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, las disposiciones mínimas de seguridad y de salud aplicables a las obras de construcción.



	- El Real Decreto 1627/1997 en el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. - La legislación vigente en cada momento y las cláusulas que se recogen en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) del Acuerdo Marco.
✓	El Projectista redactará el proyecto básico y de ejecución de la obra con sujeción a la normativa técnica vigente y al resto de normativa aplicable, incluida la urbanística y las ordenanzas municipales, e incorporará al mismo la justificación del cumplimiento de dicha normativa.

3. Contrato complementario de obras.

No.

4. Localización territorial.

San Martín de la Vega. C.P. 28812

5. Responsable de este contrato basado.

Técnico del Área de Edificación a designar por la Subdirección General de Infraestructuras y Equipamientos de la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local).

6. Presupuesto base de licitación del contrato basado.

Tipo de servicio	Importe contrato (IVA excluido)	Importe contrato total (IVA incluido)
Redacción del proyecto básico y de ejecución (actualización)	51.284,67 €	62.054,45 €
TOTAL	51.284,67 €	62.054,45 €

Método de cálculo aplicado para calcular el precio: El precio del contrato se ha determinado tomando como referencia los importes consignados en el informe técnico complementario de los gastos asociados a la actuación en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid, emitido con fecha 30 de enero de 2026, que sirvió de base a la Resolución del Director General de Inversiones y Desarrollo Local, de 29 de mayo de 2026, por la que se modifica el alta en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019 de la actuación denominada "EJECUCIÓN DE NAVE PARA SERVICIOS GENERALES".

No obstante, de acuerdo con la memoria justificativa remitida por el Área Técnica promotora, debe aclararse que la cantidad de 74.114,45 euros recogida en dicha documentación para la redacción de proyecto incluye gastos asociados previstos en el alta inicial, correspondientes al proyecto ya contratado y abonado.



Por tanto, a efectos de la presente licitación, únicamente debe tomarse en consideración la cantidad correspondiente a la redacción del proyecto de actualización, que asciende a 62.054,45 euros, según resulta de los informes de gestión de gastos asociados, de la memoria técnica justificativa y de la resolución de modificación del alta.

7. Plazo de ejecución.

Plazo para la redacción del proyecto actualizado básico y de ejecución: 2 meses a contar a partir del día siguiente al de la notificación de la adjudicación del contrato basado.

Este plazo ya contempla la reducción del 25% del plazo ofertado en el Acuerdo Marco de Servicios por las empresas adjudicatarias del Lote 2.

Plazo parcial para la entrega de la primera versión del proyecto: 1 mes a contar a partir del día siguiente al de la notificación de la adjudicación del contrato basado.

8. Criterios de adjudicación.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de la cláusula 1 del PCAP del Acuerdo Marco, el porcentaje de descuento ofertado y el resto de los términos de las ofertas presentadas por cada una de las empresas adjudicatarias del correspondiente lote del acuerdo marco, resultan directamente vinculantes y de aplicación obligatoria en todos los contratos basados en los que presenten oferta, salvo que dichos términos sean mejorados en la oferta presentada en la licitación del contrato basado.

A los efectos anteriores, se recoge a continuación el cuadro resumen de las condiciones ofertadas por los adjudicatarios del Acuerdo Marco, siendo aplicables a esta licitación los relativos a la redacción de proyecto:

EMPRESA	CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA MEDIANTE FÓRMULAS			% DESCUENTO OFERTADO PRECIO
	CRITERIO 2.1 Experiencia profesional del redactor de proyecto	CRITERIO 2.2 Experiencia profesional como Director de Obra, Director de Ejecución o CSS	CRITERIO 3 Reducción del plazo máximo de ejecución del contrato basado para la redacción de proyecto	
VIARIUM INGENIERÍA, S.L.	15 años	15 años	25%	33,70
SOCOTEC ENGINEERING CONSULTANCY GROUP, S.L.	15 años	15 años	25%	30,10
RUIZ LARREA ARQUITECTURA, S.L.P.	15 años	15 años	25%	22,00
ALOTARK ARQUITECTOS Y CONSULTORES, S.L.	15 años	15 años	25%	19,50



En consecuencia, **los criterios de adjudicación aplicables** al servicio de redacción de proyecto- actualización de proyectos son los siguientes:

1) Precio: Máximo 45 puntos.

La puntuación correspondiente al criterio precio se obtendrá mediante la aplicación de la fórmula prevista en el apartado 7 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del Acuerdo Marco, calculándose la baja de conformidad con lo dispuesto en dicho apartado.

2) Experiencia del redactor de proyectos: Máximo 25 puntos.

3) Reducción del plazo máximo de ejecución del contrato basado. Plazo de redacción de los proyectos, adicional al ofertado en la adjudicación del acuerdo marco: Máximo 15 puntos.

4) Ejecución simultánea de contratos basados: Máximo 10 puntos.

5) Presentación de Infografía o Render: 5 puntos.

Se deben presentar los Anexos I y II que acompañan a este documento.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 7 de la cláusula 1 del PCAP del Acuerdo Marco, los términos económicos ofertados por las empresas adjudicatarias del correspondiente lote serán siempre directamente aplicables en los contratos basados, salvo que sean mejorados en la oferta presentada en la licitación del contrato basado.

Si durante la licitación de los contratos basados, algún licitador no respetara las condiciones que ofertó como adjudicatario del presente lote del Acuerdo Marco, se considerará que dicha oferta no es válida.

9. Régimen de pagos.

Dado que el objeto del contrato consiste exclusivamente en la redacción del proyecto actualizado de obra, el abono del precio se realizará mediante un único pago, previa entrega del proyecto actualizado y emisión del correspondiente informe de conformidad por el responsable del contrato, de acuerdo con lo establecido en el apartado 20 de la Cláusula 1 del PCAP del Acuerdo Marco.

Los honorarios a percibir por el adjudicatario serán los fijados a la firma del presente contrato basado, con independencia de que el Presupuesto Base de Licitación del proyecto varíe respecto al indicado por el ayuntamiento para el alta de la actuación, bien como consecuencia del presupuesto que finalmente figure en el proyecto, o bien como consecuencia de algún modificado que tuviera que aprobarse durante la ejecución de las obras.

10. Póliza de seguros:



Procede: Sí

El adjudicatario deberá disponer de una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional, con un capital asegurado mínimo de 300.000,00 euros.

Momento de entrega de la póliza: Con carácter previo a la adjudicación del contrato basado se deberá aportar el certificado de seguro correspondiente, de modo que pueda comprobarse que dicha póliza cumple con los requisitos exigidos en esta cláusula.

11. Observaciones.

Para la redacción del proyecto actualizado objeto del contrato basado, el primer día hábil a partir del siguiente a la notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá personarse en las dependencias de la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local (c/Alcalá Galiano nº 4, 5ª planta), para llevar a cabo la reunión de inicio del servicio.

El contrato basado a que dé lugar esta licitación, se regirá por el presente documento de licitación, por el Pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP) y el Pliego de prescripciones técnicas particulares (PPTP) que rigen el acuerdo marco, la LCSP y, complementariamente, por las instrucciones dictadas por la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local.

En el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid se encuentra la documentación del Acuerdo Marco que ampara el presente contrato basado (número de expediente A/SER-034737/2022), tanto el PCAP como el PPT y demás documentación.

En Madrid, a fecha de firma,

DIRECTOR GENERAL DE INVERSIONES Y DESARROLLO LOCAL

Firmado digitalmente por: TORTOSA DE LA IGLESIA JOSE
Fecha: 2026.07.09 18:43



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239981775523245344324

MEMORIA TÉCNICA VALORADA.

Se acompaña proyecto de obras redactado por el Arquitecto D. Pablo Arrechea García-Bedoy, firmado en fecha 22 de marzo de 2024.

Asimismo se remite junto al expediente el siguiente documento que debe ser tenido en cuenta para la redacción del proyecto básico y de ejecución:

- REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO AL PROYECTO CON FECHA 22/10/2024 (04_20240516_Informe_Tecnico_Proyecto_Subsanacion_abr_24.pdf)



ANEXO I - MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Nombre y apellidos de la persona/s que firma/n la oferta:		DNI/NIE	
D./D ^a <Representante>		<DNI>	
D./D ^a <Representante>		<DNI>	
actuando en nombre propio o en representación de (nombre y apellidos/razón social del licitador): ¹		NIF	
<Licitador>		<NIF>	
con domicilio en (domicilio del licitador):			
Vía / número: <Dirección>			
Localidad: <Municipio>			
Consultado el anuncio de licitación del acuerdo marco:			
<Expediente>			
<Descripción extendida>			
publicado en:	Perfil de contratante	BOCM	DOUE
	<Fecha perfil>	<Fecha BOCM>	<Fecha DOUE>

Enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, y de las obligaciones sobre protección del medio ambiente y las relativas a las condiciones sobre protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales vigentes en la Comunidad de Madrid, contenidas en la normativa en materia laboral, de seguridad social, de integración social de personas con discapacidad y de prevención de riesgos laborales, así como las obligaciones contenidas en el convenio colectivo que le sea de aplicación, sin que la oferta realizada pueda justificar una causa económica, organizativa, técnica o de producción para modificar las citadas obligaciones, comprometiéndose a acreditar el cumplimiento de la referida obligación ante el órgano de contratación, cuando sea requerido para ello, en cualquier momento durante la vigencia del acuerdo marco y sus contratos basados, se compromete a tomar a su cargo la ejecución del acuerdo marco, en las condiciones siguientes:

Base Imponible ofertada:.....euros
IVA (21 %):euros
Importe total de la oferta:euros

La oferta económica que se presente deberá respetar el porcentaje de baja ofertado por cada adjudicatario de este Lote en el Acuerdo marco de servicios, el cual tiene carácter vinculante y solo puede ser objeto de mejora. En caso contrario, la oferta será rechazada. Todas las cantidades se redondearán a dos decimales.

Fecha y firma del licitador²

¹ Se deberá indicar, a continuación del nombre o razón social, si se trata o no de una pequeña o mediana empresa.

² En caso de que el licitador sea una unión temporal de empresarios, la proposición económica deberá ser firmada por los representantes de cada una de las empresas que compongan la unión.



ANEXO II - MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE ACERCA DE LOS COMPROMISOS OFERTADOS POR EL LICITADOR EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS.

D./Dña, con DNI/NIE
en nombre propio o en representación de la empresa
....., con NIF nº, en calidad de
....., en relación con el contrato basado de **REDACCIÓN DE
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE LA OBRA EJECUCIÓN DE NAVE PARA
SERVICIOS GENERALES (PIR5)**”, EN EL MUNICIPIO SAN MARTÍN DE LA VEGA, LOTE
Nº 2 del Acuerdo Marco para la contratación de Servicios de redacción de proyectos, dirección
Facultativa, coordinación de seguridad y salud y otros servicios especializados.

DECLARA

Que se compromete, de acuerdo con las condiciones señaladas en el apartado 7 de la
cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (A/SER-034737/2022), a:

Criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas.

Experiencia del Redactor de Proyectos*:

Experiencia del redactor de proyectos. Nº de proyectos análogos redactados (aquellos que coincidan en los tres primeros dígitos de los respectivos códigos CPV):	2 proyectos	3 proyectos	4 proyectos	5 proyectos	6 proyectos
Nº de proyectos que declara el licitador (márquese con una cruz):					

*En caso de no rellenar ninguna casilla o rellenar más de una, se le otorgará 0 puntos.

Plazo de entrega*:

Porcentaje de reducción del plazo de redacción del proyecto adicional al ofertado en la adjudicación del acuerdo marco	2%	4%	6%	8%	10%
Reducción que se oferta (márquese con una cruz):					

*En caso de no rellenar el presente compromiso o rellenar más de una casilla, se le
otorgará 0 puntos.



Ejecución simultánea de contratos basados:

Número de contratos basados, objeto del acuerdo marco, que se están prestando simultáneamente:	3	2	1	0
Número de contratos basados que el licitador está prestando simultáneamente (márquese con una cruz):				

Presentación de Infografía o Render:

Presentación de infografía o Render:	Sí	No
El licitador presenta Infografía o Render (márquese con una cruz):		

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo la presente declaración en (*firmar electrónicamente*).

