

## ANEXO I AL INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

**CONTRATO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO  
INTERIOR DE NAVE INDUSTRIAL SITA EN LA PARCELA 21  
DEL POLIGONO INDUSTRIAL “LA ATAYUELA” EN VALLECAS  
(MADRID)**

**EXPEDIENTE N.º: 179/2025**

**Área:** Subdirección Servicios Generales

## 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la realización de obras de acondicionamiento de una nave, en régimen de alquiler, sita en la calle El Real de San Vicente, 8 del polígono industrial "La Atalayuela" APE 18.06 en Vallecas (Madrid), con la ejecución nuevo centro de trabajo y la adecuación de las oficinas existentes para el traslado de 98 empleados del personal asignado actualmente en las naves de camino de Hormigueras 111 y 130 (Madrid).

Este acondicionamiento tiene como finalidad principal cumplir las necesidades establecidas en el Real Decreto 486/1997 de 14 de abril, sobre los lugares de trabajo, y la adecuación de la arquitectura existente a la normativa de accesibilidad vigente

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA ESTABLECIDOS EN EL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

El artículo 77.1 a) de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) obliga a que los licitadores se encuentren debidamente clasificados como contratistas de obras en contratos de valor estimado igual o mayor a 500.000 euros. Teniendo en cuenta que el **valor estimado** del presente procedimiento es **1.181.388,02 euros (IVA excluido)**, los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera, y técnica o profesional mediante la presentación de la clasificación del propio licitador como contratista de obras en el **Grupo C EDIFICACIONES Subgrupo 4 ALBAÑILERÍA, REVOCOS Y REVESTIMIENTOS Categoría 1** de conformidad con el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

En este sentido, el grupo y subgrupo requeridos se corresponden con el tipo de obras objeto del contrato. Aunque existen partidas de otras especialidades (instalaciones, carpinterías, demoliciones, pintura, etc.), **ninguna supera individualmente el 20 % del presupuesto**, lo que conforme al art. 36.2 b) RGLCAP y 79.5 b) LCSP **consolida la idea de que existe un subgrupo principal**. La partida correspondiente a **ALBAÑILERÍA, REVOCOS Y REVESTIMIENTOS** asciende a **83.118,82 €**, lo que, aunque no sea mayoritaria, **sí constituye la unidad de obra más cohesionada y representativa técnicamente** del proceso global de adecuación de la nave.

Por ello, técnicamente se considera que la clasificación que mejor representa la actividad principal es:

→ **Grupo C: Edificaciones**

→ Subgrupo 4: Albañilería, revocos y revestimientos

Aunque el valor estimado del contrato (1.181.388,02 € IVA excluido) podría, según los criterios de cuantía del artículo 26 del RD 817/2009, justificar una categoría superior, la partida de albañilería y revestimientos supone 83.118,82 €, siendo **proporcional y suficiente exigir la categoría 1** (correspondiente a contratos cuyo valor estimado es inferior o igual a 150.000 euros) para esta parte específica de la obra.

Esta exigencia responde a criterios de **proporcionalidad, necesidad técnica, gestión de riesgos y fomento de la competencia**, asegurando la correcta ejecución de la obra sin imponer barreras innecesarias que limiten la concurrencia de empresas competentes.

Sergio Jesús Arroyo Ortiz  
SUBDIRECCIÓN SERVICIOS GENERALES

SERGIO JESUS  
ARROYO  
(R:A86488087  
)

Firmado  
digitalmente por  
SERGIO  
JESUS ARROYO  
(R:A86488087)  
Fecha: 2025.11.27  
17:07:27 +01'00'