

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 de Servicios Generales

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 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

C. DIVISIÓN EN LOTES:

- ☒ NO
☐ SÍ

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no ha dividido el contrato en lotes debido a que la citada división conllevaría un riesgo para la correcta ejecución del contrato procedente de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. En concreto, la división en lotes implicaría la necesidad de coordinar la ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes de las diferentes unidades de obra vinculadas entre sí e interdependientes a la hora de su ejecución temporal y definición técnica, dificultando la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico y de cumplimiento de plazos.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de los trabajos será de **SEIS (6) MESES contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo**. Este periodo es suficiente para llevar a cabo la ejecución completa asegurando el cumplimiento de la normativa vigente.

3. MEMORIA ECONÓMICA¹

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	1.181.388,02	248.091,48	1.429.479,50

¹ NOTA: Desde el Área de Presupuestos y la Subdirección de Control de Gestión, podrá solicitarse información adicional y/o complementaria para completar el análisis.

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	1.181.388,02
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	1.181.388,02

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Inversión:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	Elem. PEP
K180000	236210	Y/236210/004612	

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 checked="" 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 checked="" 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
<input type="checkbox"/> 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)
2026	0	1.181.388,02	1.181.388,02
TOTAL (S/ IVA)	0,00	1.181.388,02	1.181.388,02

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

- ☐ SI Los datos comparativos figuran en el anexo a este documento.
☒ 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:

En la actualidad, un total de 98 empleados procedentes del antiguo personal de Hispanagua desempeñan sus funciones en dos naves situadas en el Camino de Hormigueras, números 111 y 130, en el distrito de Vallecas (Madrid).

El estado actual de dichas instalaciones no reúne las condiciones adecuadas para el desarrollo de la actividad, resultando necesario buscar una alternativa que permita la reubicación del personal en un espacio que garantice la operatividad, seguridad y cumplimiento de la normativa vigente.

Con este fin, se ha procedido al alquiler de la nave ubicada en la calle El Real de San Vicente, número 8, dentro del polígono industrial “La Atalayuela” (APE 18.06), también en Vallecas (Madrid).

No obstante, para que esta nueva nave pueda destinarse al uso previsto, resulta preciso ejecutar determinados trabajos de adecuación consistentes en:

- La creación de un nuevo centro de trabajo adaptado al número de empleados asignados.
- La adecuación de los espacios destinados a oficinas.
- La adaptación integral del inmueble a la normativa de accesibilidad vigente y demás disposiciones técnicas aplicables.

Estas actuaciones son imprescindibles para garantizar la idoneidad funcional y legal del inmueble y posibilitar el traslado efectivo del personal.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

La propuesta técnica que se plantea corresponde al proyecto de actividad e instalaciones con obra, necesario para obtención de la licencia municipal de obras e instalaciones y su posterior obtención de licencia de funcionamiento.

El planteamiento proyectual optimiza al máximo las instalaciones existentes en la nave alquilada, aprovechando su configuración actual y los espacios de oficina, que no requieren reformas de gran envergadura.

Únicamente será preciso adecuar un nuevo centro de trabajo con capacidad y equipamiento suficientes para albergar al personal destinado a la instalación, garantizando el cumplimiento de las exigencias normativas de seguridad, accesibilidad y confort laboral.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

El presupuesto estimado para la ejecución de las actuaciones se ha calculado en función de los recursos materiales, la mano de obra y los medios técnicos necesarios para garantizar la calidad y durabilidad de las obras.

Para la determinación de los precios unitarios conforme a precios de mercado se ha realizado un **estudio comparativo de mercado**, tomando como referencia las siguientes fuentes:

- Base de precios de colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara.
- Base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid.
- Precios adjudicados en el procedimiento abierto con pluralidad de criterios, contrato N.º 83/2021 de “Servicios de apoyo al mantenimiento general de diversos edificios de Canal de Isabel II, S.A.” el

cual contiene precios de unidades análogos a los que necesitamos para la elaboración del presupuesto base de licitación del presente contrato.

- Obra de similares características: Precios adjudicados en el procedimiento abierto con pluralidad de criterios, contrato N.º 164/2022 "Acondicionamiento puntual en la planta baja del edificio 2 situado en las Oficinas Centrales de Canal de Isabel II, S.A.",

Asimismo, en la estimación de los costes laborales se ha tenido en cuenta el **Convenio Colectivo del Sector de la Construcción de la Comunidad de Madrid** (código número 28001055011982), vigente tras su última actualización en 2023. Dicho convenio regula las **tablas salariales mínimas, jornadas, pluses y condiciones de seguridad y salud laboral**, garantizando el cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

En consecuencia, el **presupuesto base de licitación** se corresponde con el **resumen del presupuesto de ejecución por contrata**, ajustado a precios de mercado y conforme a las exigencias legales y técnicas del sector público.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

NaveVallecas06bc3

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE
01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	13.210,56
02	CUBIERTA.....	16.292,27
03	ESTRUCTURA.....	71.880,09
04	ALBAÑILERÍA.....	71.807,91
05	PAVIMENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS.....	66.598,84
06	FALSOS TECHOS.....	11.310,91
07	CARPINTERIA INTERIOR.....	12.419,89
08	CARPINTERIA METÁLICA.....	22.483,77
09	PINTURA, IMPERMEABILIZACIÓN Y TRATAMIENTOS.....	21.771,68
10	INST. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	53.868,23
11	INST. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.....	78.685,60
12	INST. ELECTRICIDAD.....	85.527,56
13	INST. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.....	118.034,24
14	INST. COMUNICACIONES.....	12.768,42
15	INST. SISTEMA DE CONTROL CENTRALIZADO.....	19.049,21
16	INST. SEGURIDAD.....	81.116,68
17	VARIOS.....	6.600,58
18	MOBILIARIO.....	134.365,66
19	ESTANTERÍAS PIKING.....	40.579,04
20	CONTROL DE CALIDAD.....	622,69
21	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	3.771,71
22	SEGURIDAD Y SALUD.....	49.997,50
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		992.763,04
13,00 % Gastos generales.....		129.059,20
6,00 % Beneficio industrial.....		59.565,78
Suma.....		188.624,98
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		1.181.388,02
21% IVA.....		248.091,48
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		1.429.479,50

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE con CINCUENTA CÉNTIMOS

5. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- ☒ **ABIERTO** (en cualquiera de sus modalidades: ordinario, simplificado...)
☐ **NEGOCIADO**
☐ **CONTRATACIÓN BASADA EN ACUERDO MARCO (AM)**
☐ **CONTRATACIÓN ESPECÍFICA DERIVADA DE SISTEMA DINÁMICO DE ADQUISICIÓN (SDA)**

RESPONSABLE DEL CONTRATO:

Las facultades del responsable del contrato indicado en el artículo 62 de la LCSP serán ejercidas por el Director Facultativo.

Firmado
digitalmente por
**SERGIO JESUS
ARROYO**
(R:A86488087)
) **SERGIO JESUS
ARROYO**
(R:A86488087)
Fecha: 2025.11.27
17:08:15 +01'00'

Sergio Jesús Arroyo Ortiz
SUBDIRECCIÓN SERVICIOS GENERALES

Firmado electronicamente por: José Ignacio Tejerina Alfaro
En la fecha y hora 01.12.2025 12:08:55 CET

Jose Ignacio Tejerina Alfaro
DIRECCIÓN SECRETARÍA GENERAL