



O.A. BOCM
EXPTE: A/OBR-044922/2025

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS EXTREMOS EXIGIDOS EN EL ARTÍCULO 116.4 DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO Y DE ANUALIDADES DEL CONTRATO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO INTEGRAL, REESTRUCTURACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LA SEDE DEL BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Mediante la presente memoria se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de las anualidades previstas. El precepto citado establece que *“En el expediente se justificará adecuadamente:*

- a) La elección del procedimiento de licitación.*
- b) La clasificación que se exija a los participantes.*
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.*
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.*
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.*
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.*
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso”.*

1. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN. (Artículo 119 LCSP)

Dado que se trata de un contrato de obras de los previstos en el artículo 13 de la LCSP, cuyo valor estimado (calculado de acuerdo al artículo 101 de la LCSP) asciende a 4.469.361,76 euros, y, por tanto, superior a 2.000.000 euros, no cabe emplear el procedimiento abierto simplificado, y por ello se emplea el procedimiento abierto. (Art. 159 LCSP).

Este procedimiento garantiza que la contratación de la obra se ajuste a los principios de libertad de acceso a la licitación, publicidad, transparencia, no discriminación e igualdad de trato a los licitadores.

Asimismo, puesto que su valor estimado es inferior a 5.538.000 euros, se trata de un contrato no sujeto a regulación armonizada. (Artículo 20 LCSP).

2. CLASIFICACIÓN. (Artículo 116.4.b) LCSP)

Atendiendo al art 77.1.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, resulta exigible la clasificación de los empresarios como contratistas de obras al tratarse de un contrato de obras cuyo valor estimado es superior a 500.000 €.

La clasificación exigida en el contrato es la propuesta en el proyecto básico y de ejecución de las obras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del Reglamento General de la Ley





de Contratos de las Administraciones públicas, en virtud de la modificación operada por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, deberá exigirse a los licitadores estar en posesión de la siguiente clasificación:

Grupo C/ Subgrupo Todos /Categoría 5

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, dado que la presente obra contiene partes que tendrán que ser realizadas por casas especializadas, como es el caso del capítulo 17 "Climatización y ventilación", capítulo 18 "Instalación eléctrica", y capítulo 21 "Protección contra incendios" del presupuesto base de licitación indicado en la Clausula 1.4, se establece la obligación del contratista, salvo que estuviera clasificado en la especialidad de que se trate, de subcontratar esta parte de la obra con otro u otros clasificados en el subgrupo o subgrupos correspondientes, no siendo exigible, en este caso, al principal la clasificación en ellos.

En particular, atendiendo al importe de estos capítulos, el contratista principal deberá subcontratar las siguientes partes de la obra con empresas clasificadas en los siguientes subgrupos de clasificación:

- Capítulo 18 "Instalación eléctrica": Grupo I /Subgrupo I6/Categoría 3
- Capítulo 17 "Climatización y ventilación": Grupo J /Subgrupo J2/Categoría 3
- Capítulo 21 "Protección contra incendios": Grupo K/Subgrupo 9/Categoría 1

3. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL Y ECONÓMICA O FINANCIERA PARA EMPRESAS NO ESPAÑOLAS DE ESTADOS MIEMBROS DE LA UE: (Artículo 116.4.c) LCSP)

De conformidad con el artículo 78 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, no será exigible la clasificación a los empresarios no españoles miembros de la Unión Europea, o de Estados signatarios del Acuerdo sobre Espacio Económico Europeo, ya concurran al contrato aisladamente o integradas en una unión, sin perjuicio de acreditar su solvencia.

La solvencia en este caso se acreditará mediante el cumplimiento de los requisitos de SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA y de SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL siguientes:

Acreditación de la solvencia económica y financiera:

Artículo 87.1 de la LCSP, apartado a): Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

Criterio de selección:

Los licitadores deberán acreditar un volumen anual de negocios que, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos años concluidos, deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato

1,5 veces V.E = 6.704.042,64 € (sin IVA)





Medio de acreditación:

El volumen anual de negocios, se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho Registro, en caso contrario en el registro oficial en el que deba estar inscrito.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil, acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

En las UTE se contabilizará la suma del volumen de negocios de cada una de sus empresas componentes.

Acreditación de la solvencia técnica:

Artículo 88.1 de la LCSP, apartado a): Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término; en su caso, dichos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

A estos efectos, las obras ejecutadas por una sociedad extranjera filial del contratista de obras tendrán la misma consideración que las directamente ejecutadas por el propio contratista, siempre que este último ostente directa o indirectamente el control de aquella en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio. Cuando se trate de obras ejecutadas por una sociedad extranjera participada por el contratista sin que se cumpla dicha condición, solo se reconocerá como experiencia atribuible al contratista la obra ejecutada por la sociedad participada en la proporción de la participación de aquel en el capital social de esta.”

Criterios de selección:

Teniendo en cuenta que en el presente contrato no concurren riesgos especiales vinculados a la naturaleza de las obras que aconsejen exigir un importe superior, el licitador deberá presentar una relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, que sean del mismo grupo o subgrupo de clasificación que el correspondiente al contrato, o del grupo o subgrupo más relevante para el contrato si este incluye trabajos correspondientes a distintos subgrupos, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato.

Importe contrato (IVA no incluido)	N.º meses	Mensualidad media	Anualidad media	70% anualidad media (IVA no incluido)
4.469.361,76	10	446.936,18 €	5.363.234,11 €	3.754.263,88 €

Medio de acreditación:

Se llevará a cabo mediante la presentación de una declaración responsable que incluya una tabla donde se especificarán las obras efectuadas en los cinco años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones, avalada por certificados de buena ejecución. Estos





certificados indicarán el importe, las fechas de inicio y final de las obras, y el lugar de ejecución de las obras, y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término; en su caso, dichos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

En las UTEs se acumularán los trabajos realizados por cada una de sus empresas componentes.

Para las empresas que presenten certificados de trabajos realizados en asociación con otra u otras empresas en UTE, se valorarán dichos trabajos aplicando al presupuesto de cada trabajo el porcentaje que la respectiva empresa tuviera en la UTE.

Concreción de las condiciones de solvencia.

- Especificación en la oferta de los nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación objeto del contrato: SÍ
- Compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios [personales] y/o materiales: SÍ

Adicionalmente, atendiendo a la complejidad técnica de las prestaciones objeto del contrato, y en virtud del artículo 76.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Además de acreditar su solvencia, todos los licitadores deberán comprometerse por escrito a adscribir a la ejecución del contrato los siguientes medios personales:

- **Jefatura de Obra:** Titulación de Arquitecto (o Máster equivalente conforme a la normativa por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de las profesiones correspondientes que se recogen en el Real Decreto 889/2022, de 18 de octubre, por el que se establecen las condiciones y los procedimientos de homologación, de declaración de equivalencia y de convalidación de enseñanzas universitarias de sistemas educativos extranjeros y por el que se regula el procedimiento para establecer la correspondencia al nivel del Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior de los títulos universitarios oficiales pertenecientes a ordenaciones académicas anteriores) con experiencia profesional de al menos cinco obras similares a las proyectadas de edificación NO RESIDENCIAL, es decir, aquellas no destinadas a viviendas, de superficie mínima de 2.000 m2 en calidad de jefe de obra. Con compromiso de dedicación total.
- **Jefatura de Producción:** Arquitectura o Arquitectura Técnica (o Grado o Máster equivalente conforme a la normativa por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de las profesiones correspondientes que se recogen en el Real Decreto 889/2022) con experiencia profesional en obra de al menos tres obras de ejecución de edificación NO RESIDENCIAL, es decir, aquellas no destinadas a viviendas, de superficie mínima de 2.000 m2 en calidad de jefe de producción/jefe de obra. Con compromiso de dedicación total.
- **Jefatura de Instalaciones:** Ingeniería Industrial o Ingeniería Técnica Industrial (o Grado o Máster equivalente conforme a la normativa por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de las profesiones correspondientes que se recogen en el Real Decreto 889/2022), con experiencia profesional en una o varias obras de ejecución NO RESIDENCIAL, es decir, aquellas no destinadas a





viviendas, de superficie mínima de 2.000 m², en calidad de técnico de instalaciones. Con compromiso de dedicación total.

- **Jefatura de Seguridad y Salud:** Ingeniería Superior o Ingeniería Técnica (o Grado o Máster equivalente conforme a la normativa por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de las profesiones correspondientes que se recogen en el Real Decreto 889/2022), con formación habilitante para desarrollar las funciones de nivel superior en prevención de riesgos laborales (según Reglamento RD 39/97 y modificaciones posteriores) con experiencia profesional mínima de dos (2) obras de construcción en calidad de Técnico/a de Seguridad y Salud o titular de la Jefatura de Seguridad y Salud.

Al objeto de justificar el cumplimiento de este compromiso, el licitador especificará, en la declaración responsable incluida como Anexo III, el nombre y apellidos de los medios personales que va a poner a disposición.

La acreditación de lo declarado deberá realizarse por el adjudicatario mediante aportación documental, en el momento en que le sea requerida la acreditación de la solvencia técnica, de vinculación del personal a las obras señaladas: contrato de trabajo o compromiso equivalente, además de un CV en el que se indique, por cada medio personal propuesto, los siguientes datos de las obras en las que ha participado:

- Nombre y apellidos del jefe de Obra, de Producción, de Instalaciones y de Seguridad y Salud propuesto
- Nombre de las obras en las que ha participado
- Promotor de la obra
- Puesto desempeñado en la obra
- Periodo de construcción (fecha fin)
- Presupuesto de contrata (IVA no incluido)

Declaración responsable sobre visita a la sede:

Las empresas licitadoras podrán visitar el edificio objeto de acondicionamiento, al objeto de poder disponer "in situ" de datos suficientes y poder presentar la oferta con total conocimiento de los mismos.

En el caso de que la empresa licitadora considere que para presentar su oferta no es necesario realizar la visita, aportará una declaración firmada por el representante de la misma, en la que renuncia a su derecho a la visita y asume el estado de la sede.

Los licitadores deberán incluir en el sobre nº 1 "Documentación Administrativa" la declaración responsable de la visita o declaración responsable de renuncia a la misma (Anexo V).





4. CRITERIOS QUE SE TENDRÁN EN CONSIDERACIÓN PARA ADJUDICAR EL CONTRATO. FÓRMULA DE VALORACIÓN. (Artículo 116.4.c) LCSP).

El establecimiento de varios criterios de adjudicación, que supone que la adjudicación del contrato se efectuará al licitador que, en su conjunto, efectúe la proposición más ventajosa, se ha realizado en base a la mejor relación calidad-precio conforme al artículo 145 de la Ley 9/2017. El criterio económico representa el 60% del total y los criterios cualitativos, el 40% restante (20% los evaluables de forma automática y 20% criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor).

En particular, se considera que los criterios basados en juicios de valor que se han introducido permitirán adaptar la valoración a las características particulares de la presente obra, derivando en una valoración más completa de las propuestas técnicas con objeto de que la elección se base en la oferta más ventajosa en su conjunto.

Estos juicios de valor hacen referencia, en particular, a la circunstancia de que durante la ejecución de las obras la actividad del personal y maquinaria del BOCM en la planta semisótano deberá mantenerse operativa, a la necesidad de dispensar medidas de protección para la maquinaria histórica que actualmente se encuentran ubicada en la planta baja del edificio, a la conveniencia de disponer de una planificación exhaustiva del proceso constructivo, y por último, al objeto de valorar los criterios de representatividad, accesibilidad, modernidad y eficiencia energética de las propuestas arquitectónicas presentadas por los licitadores.

1. Criterios relacionados con los costes:

Mejor oferta económica

Ponderación

60 puntos

Datos sobre los costes que deberán proporcionar los licitadores:

La oferta, de acuerdo al ANEXO I.1 a este pliego, contendrá la oferta global para la totalidad de los trabajos incluidos en el objeto del contrato.

Método para la evaluación de los costes facilitados:

Se otorgará CERO (0) PUNTOS a la oferta que no presente baja respecto del precio unitario por ruta.

Para el resto de ofertas, se calculará la puntuación económica (PE) de cada oferta por interpolación entre 0 puntos para aquellos licitadores que no oferten ninguna baja y la máxima puntuación (hasta 60 puntos) para la oferta que presente la máxima baja, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$PE = M \times \sqrt{1 - \frac{(B - Bm)^2}{Bm^2}}$$

Donde:

- PE: Puntuación de la oferta a valorar, redondeada al segundo decimal
- M: Máxima puntuación (60 puntos)





- B: Baja (%) de la oferta a valorar
- Bm:
 - o Bm = Baja de la oferta más económica (de entre las admitidas) si ésta es superior a 10 unidades porcentuales (10%).
 - o Bm = 10 en el caso de que la baja de la oferta más económica (de entre las admitidas) sea inferior o igual a 10 unidades porcentuales (10%).

Justificación de la fórmula:

- 1.- Se otorga la puntuación más alta (hasta un máximo de 60 puntos) a la oferta más económica (de entre las que no hayan sido excluidas)
- 2.- Se otorga cero puntos a la proposición que oferta el presupuesto base de licitación.
- 3.- La puntuación del resto de las ofertas se obtiene por referencia a la disminución del precio realizado por la más económica, asignando en todo caso a una baja mayor una puntuación mayor

2. Criterio/s cualitativos:

A. Evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas: 20 puntos

1. Aportación de operador de instalaciones y programa de mantenimiento..... 15 puntos
 - a. Se valorará el compromiso por parte del licitador de aportar un operador de instalaciones con experiencia acreditada en la puesta en marcha de, al menos, 2 edificios, de carácter no residencial, durante el primer año y medio desde la firma del acta de recepción total de las obras, y con formación en la puesta en marcha, monitorización y optimización de instalaciones en edificios de carácter no residencial con **10 puntos**. En caso de no presentar compromiso de aportación de operador de instalaciones, este apartado será valorado con **0 puntos**.

Los recursos mínimos en este caso será al menos un técnico que cumpla con los siguientes requisitos en cuanto a la titulación: Grado en Ingeniería industrial, Ingeniería de la Energía, Ingeniería Mecánica o titulación equivalente.

Documentación acreditativa: Documento de compromiso firmado, que indique la persona que se propone para ejercer las funciones arriba señaladas y su CV, que tendrá carácter contractual.

- b. Programa de mantenimiento de las instalaciones.....5 puntos

Se valorará el compromiso por parte del licitador de elaborar el plan de mantenimiento del edificio e instalaciones renovadas y de realizar las actuaciones previstas en el mismo durante un plazo de 1 año y medio a contar desde la firma del acta de recepción total de las obras con **5 puntos**. En caso de no presentar compromiso de elaboración del plan y realización de las actuaciones previstas en el mismo, este apartado será valorado con **0 puntos**.

Este plan de mantenimiento tendrá las mismas condiciones de garantía a la que está





sujeta la obra.

Documentación acreditativa: Documento de compromiso firmado, que tendrá carácter contractual

2. Ampliación del plazo de garantía de las obras.....5 puntos

El licitador podrá aumentar el plazo mínimo de garantía de las obras fijado en el Pliego, hasta un máximo de 48 meses adicionales. La puntuación se otorgará de manera proporcional al plazo de ampliación ofertado, **desde 0 puntos** para la ausencia de ampliación hasta la puntuación máxima de **5 puntos** para una ampliación de 48 meses.

Documentación acreditativa: Documento de compromiso firmado, que tendrá carácter contractual, que indique el numero de meses adicionales que se amplia la garantía

B. Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor..... 20 puntos

Los criterios cuya valoración dependa de un juicio de valor se evaluarán comparativamente entre todas las ofertas presentadas, aplicando una escala relativa de puntuación en función del grado de calidad, conforme a los siguientes niveles:

- EXCELENTE: 100% puntuación criterio. La oferta sobresale del resto de las ofertas.
- NOTABLE: 75% puntuación criterio. La oferta supera la calidad media del resto de las ofertas.
- BUENO: 50% puntuación criterio. La oferta se encuentra en la media de las ofertas presentadas
- INSUFICIENTE: 25% puntuación criterio. La oferta es inferior a la media del resto de las ofertas
- NO PRESENTA: 0% puntuación criterio. La oferta presenta carencias o no presenta información suficiente para su valoración

1. Memoria técnica sobre los **condicionantes previos**.....Hasta 12 puntos

Puesto que, durante la ejecución de las obras, deberá garantizarse la continuidad de la actividad del BOCM en la planta semisótano, manteniéndose operativa la maquinaria existente en dicho espacio, la empresa adjudicataria de las obras deberá desarrollar una planificación detallada previa al inicio de los trabajos, que asegure la compatibilidad y el normal funcionamiento de las actividades del BOCM, y que minimice cualquier posible interferencia con las labores de construcción.

Asimismo, con carácter previo a las obras proyectadas, resultará necesario detallar las medidas de protección que se dispensarán a la maquinaria histórica y a los otros materiales destinados al futuro museo proyectado en el edificio, que actualmente se encuentran ubicados en la planta baja del mismo.

En este apartado se valorará la presentación de una memoria que recoja la materialización en la obra de los siguientes aspectos:

1. Estudio de la coexistencia de las obras con la continuidad de la actividad laboral en la planta semisótano del edificio (taller), de forma que se minimicen las afecciones al mismo hasta un máximo de 10 puntos. Deberá incluir, al menos:





- a. Identificación y análisis de las fases y unidades de obra cuya ejecución pueda interferir con los trabajos en el taller de la planta semisótanohasta 2 puntos
- b. Análisis y grado de las afecciones producidas.hasta 2 puntos
- c. Planificación de los trabajos y unidades que causen interferencia con objeto de minimizar las afecciones e interferencias con los trabajos en el taller.....hasta 2 puntos
- d. En su caso, necesidades de paradas obligatorias en el taller por incompatibilidad con las obras y determinación de tiempos de paradas obligatorias.....hasta 2 puntos.
- e. Medidas de protección a implantar durante los trabajos en el taller.....hasta 2 puntos

Se valorará tanto la minimización del grado de incidencia en la actividad diaria del centro como el grado de detalle de la documentación

Para la acreditación de este criterio se presentará una memoria descriptiva que guarde el orden y estructura de los subcriterios descritos.

2. Medidas a adoptar sobre la maquinaria histórica y del mobiliario del futuro museo, que se encuentra en la actualidad en la planta baja del edificio. Se valorará el grado de protección de la maquinaria y mobiliario afectado y el detalle de la documentación aportada hasta un máximo de 2 puntos

Para la acreditación de este criterio se presentará una memoria descriptiva y el documento de compromiso de las medidas señaladas en la misma firmado, que tendrá carácter contractual

B.2 Descripción y planificación del **proceso constructivo**.....hasta 5 puntos.

En este apartado se valorará la calidad técnica de una memoria descriptiva que recoja la planificación exhaustiva del proceso constructivo, y que ayude a definir claramente la descripción de los trabajos y las soluciones ofertadas por los licitadores a nivel de memoria escrita y gráfica. Entre otros extremos, deberá incluir:

- Desarrollo de las fases durante toda la ejecución de la obra.....hasta 2 puntos
 - Desarrollo e identificación de las fases de ejecución de obra y tiempos
 - Identificación de caminos críticos e hitos relevantes en ejecución de obra
 - Soluciones y alternativas a posibles imprevistos en obra
- Sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros.hasta 2 puntos

La memoria deberá reflejar:

- Estudio de circulaciones, evitando al máximo las interferencias de funcionamiento del centro, incluyendo la vía de evacuación de escombros y la ubicación de contenedores.
- Estudio de implantación y logística de medios auxiliares, acopios y suministros.
- Plan de señalización de la obra.....hasta 1 punto

Se elaborará este plan tanto para la correcta realización de los trabajos como para la información a los trabajadores, empresas y eventuales visitantes del taller. Para ello se presentará memoria y documentación gráfica que lo definan.

Todo lo anteriormente indicado deberá hacer referencia tanto al exterior como al interior del edificio.





Para la valoración de este criterio se presentará una memoria descriptiva que recoja la planificación exhaustiva del proceso constructivo, y que ayude a definir claramente la descripción de los trabajos y las soluciones ofertadas por los licitadores a nivel de memoria escrita y gráfica. Se valorará tanto el grado de detalle de la documentación, como su adecuación a este edificio.

B.3 Calidad arquitectónica, diseño, imagen institucional y representatividad.....hasta 3 puntos

En el marco y con sujeción a los requisitos técnicos y materiales establecidos en el proyecto de ejecución de las obras, se valorará la presentación de una propuesta de diseño estético del exterior e interior del edificio, adecuando este diseño al entorno y a la imagen institucional del Organismo Autónomo Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y atendiendo a criterios de representatividad y modernidad.

Se hacen constar expresamente los siguientes extremos:

- Los licitadores aceptan que las los diseños incluidos en sus ofertas, aun en el caso de que no sean finalmente los adjudicatarios del contrato, podrán ser utilizadas por el BOCM, sin que esto implique o suponga ningún tipo de pago, contraprestación, indemnización o similar negocio jurídico a favor de cualquiera de los licitadores
- Asimismo, el BOCM se reserva el derecho a introducir modificaciones en los diseño ofertado por el licitador propuesto como adjudicatario.

Para la valoración de este apartado el contratista podrá aportar la documentación escrita, gráfica y audiovisual que estime más adecuado que incluirá, al menos renders que muestren vistas realistas del edificio terminado, así como una propuesta de acabados y muestras de materiales y previsualización de acabados interiores.

De los criterios objetivos establecidos anteriormente, se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, el señalado como "Criterios relacionados con los costes", siendo los límites para apreciar que se dan en aquella dicha circunstancia, los siguientes:

- Se considerarán incursos en presunción de valor anormalmente bajo aquellas ofertas cuyo importe sea inferior en un 10% a la media aritmética de las ofertas admitidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- En el supuesto de que se presente una única oferta, se considerará que contiene valores anormales o desproporcionados cuando sea inferior en más del 25% al presupuesto base de licitación.

Por último, puesto que la ponderación de los criterios cualitativos cuya cuantificación depende de un juicio de valor no supera la ponderación de los criterios cualitativos evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas, no resulta necesario designar un comité de expertos.

5. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Con objeto de dar cumplimiento a los dispuesto en el art. 202 de la LCSP, se fijan las siguientes





consideraciones especiales de ejecución ambientales:

Se elaborarán instrucciones de trabajo que incluyan información ambiental y que estén accesibles en los puestos de trabajo, en relación con la gestión de residuos y de productos, reducción de consumos de energía y agua, u otros aspectos ambientales.

El plazo de presentación de este documento "Instrucciones de carácter medioambiental" será de 7 días desde el inicio de la obra y requerirá informe favorable del órgano de contratación.

El documento "Instrucciones de carácter medioambiental" deberá incluir compromiso firmado por el adjudicatario, en el que manifieste:

- Gestión de residuos: El adjudicatario se hará cargo de la retirada de elementos averiados o inservibles, así como de los residuos generados por embalajes y materiales empleados en la obra. La gestión deberá cumplir con la normativa medioambiental vigente y, en su caso, con la regulación sobre transporte de mercancías peligrosas. Se entregará al BOCM la documentación acreditativa de la correcta gestión de los residuos, incluyendo certificados de destrucción cuando corresponda
- Restauración de áreas afectadas: Definidos los circuitos y zonas de acopio de materiales y escombros, el adjudicatario se compromete a devolver las áreas afectadas a su estado original al finalizar la Obra.
- Esto incluye la retirada de elementos de separación, escombros y cualquier otro residuo generado. En caso de que el adjudicatario deje residuos en el recinto sin autorización, el BOCM podrá gestionar su retirada, deduciendo los costes de las certificaciones de obra correspondientes.
- Control de vertidos: Se prohíbe expresamente el vertido de residuos líquidos no permitidos en la red de saneamiento del BOCM. El compromiso firmado deberá incluir una declaración expresa del adjudicatario en la que manifieste que conoce y acepta esta prohibición, garantizando su cumplimiento durante toda la ejecución de la Obra

El cumplimiento de lo señalado en el citado documento de "Instrucciones de carácter medioambiental" será objeto de seguimiento y verificación por parte de la Dirección Facultativa de la obra y Responsable del contrato, que evaluarán la correcta aplicación de las medidas adoptadas mediante inspecciones periódicas y la revisión de registros documentales.

La elaboración, por parte del contratista, de las citadas Instrucciones de carácter medioambiental, tendrá la consideración de obligación contractual esencial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 211.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El incumplimiento de esta obligación, ya sea por su no elaboración, por su presentación fuera de plazo, por su elaboración defectuosa o por la falta de aprobación por parte de la Dirección Facultativa o del órgano de contratación, constituirá causa suficiente para la resolución del contrato, sin perjuicio de la imposición de las penalidades o de las indemnizaciones por daños y perjuicios que pudieran corresponder conforme a la legislación aplicable y a lo establecido en el presente Pliego.

6. EXIGENCIA DE SEGUROS





Los trabajos a realizar, y que constituyen el objeto del contrato, pueden implicar riesgos, tanto para el edificio sobre el que se va a actuar (no olvidemos que se trata de trabajos de acondicionamiento o rehabilitación sobre un bien inmueble propiedad de la Administración) como sobre las personas que trabajan en él, parte de las cuales son personal de la administración, ya que van a mantener su actividad durante la ejecución de las obras. Por ello, se considera necesaria la exigencia de los seguros establecidos en el PCAP para cubrir los potenciales riesgos que suponen los trabajos a realizar para patrimonio y trabajadores.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO CON UNA INDICACIÓN DE TODOS LOS CONCEPTOS QUE LO INTEGRAN, INCLUYENDO SIEMPRE LOS COSTES LABORALES SI EXISTIESEN. (Artículo 116.4.d) LCSP)

El valor estimado del contrato, se ha calculado teniendo en cuenta los aspectos recogidos en el artículo 101 de la LCSP. Dicho valor asciende a **4.469.361,76** euros.

Dado que no existe posibilidad de prórroga ni de modificados, equivale la base imponible del contrato.

La base imponible se ha obtenido desde el presupuesto de ejecución material del proyecto de obras aprobado, incrementado en el 13% en concepto de gastos generales y el 6% en concepto de beneficio industrial

8. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD A LA QUE SE PRETENDE DAR SATISFACCIÓN Y SU RELACIÓN CON EL OBJETO DEL CONTRATO. (Artículo 116.4.e) LCSP)

La sede del Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, ubicada en la C/ Valportillo primera, nº9, se sitúa en una zona industrial y de oficinas, sobre una parcela rectangular de 3.595 m2 de superficie.

Desde el año 2019, la actividad laboral en este edificio se limita a el sótano bajo rasante, donde que se encuentra ubicada la imprenta del Organismo Autónomo. Las plantas baja, primera y segunda han permanecido desde entonces a la espera de su acondicionamiento integral, reestructuración y sustitución de determinadas instalaciones que permitan el desarrollo de la actividad laboral del personal del BOCM.

Por este motivo, mediante el correspondiente contrato de arrendamiento, el BOCM viene ocupando de forma temporal un local en la calle de Valportillo I nº11 a la espera de que las plantas superiores de su sede de la calle Valportillo I nº 9, sean rehabilitadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, la necesidad de realizar la obra proyectada se sustenta en diferentes razones organizativas y de eficiencia y económicas:

- Razones organizativas: por un lado, la unificación en un único edificio de los diferentes servicios que, en la actualidad, se hallan repartidos en dos emplazamientos diferentes, redundará en una mejora del funcionamiento del organismo, permitiendo una mejor coordinación y eficacia en sus procesos de trabajo.
Asimismo, la configuración de los nuevos espacios de trabajo se ha realizado con objeto de optimizar la operativa interna y mejorar la coordinación interna entre el personal,





adaptándolos a las necesidades actuales del BOCM.

- Razones de eficiencia y economía, entre las que conviene destacar las siguientes:
 - o El ahorro del gasto que supondrá la extinción del contrato de arrendamiento actual.
 - o El ahorro energético que implicará la mejora de la envolvente térmica (fachadas y cubierta), la renovación de las ventanas y la modernización del sistema de climatización existente, y que reducirá, drásticamente, el consumo de energía y las emisiones de CO2.
 - o La reducción de los costes de mantenimiento, ya que algunas instalaciones actuales, (fontanería, electricidad...) están obsoletas o fuera de normativa y requieren una renovación integral que permita reemplazar estos sistemas por otros más modernos y duraderos, disminuyendo los gastos de mantenimiento tanto a corto y largo plazo.

Como actuaciones previas para llevar a cabo esta rehabilitación, mediante el expediente A/SER-043380/2024 se adjudicó contrato de servicios para la redacción de los proyectos básico y de ejecución, y la dirección facultativa, de las obras de rehabilitación, así como todos los trabajos asociados y documentación complementaria, necesarios para la puesta de servicio del edificio. Este proyecto, ya entregado y supervisado, fue aprobado el pasado 10 de octubre de 2025.

Tal y como señala el proyecto, las obras consisten principalmente, en la redistribución de la tabiquería, y en la adecuación y actualización de la envolvente e instalaciones del edificio, a fin de adaptarlo a las necesidades funcionales actuales y a la normativa vigente. Se mantiene, en términos generales, la estructura global del edificio y configuración volumétrica del mismo.

Las obras proyectadas tratan de dar satisfacción fundamentalmente al organigrama funcional del BOCM y reconfigurar el espacio disponible en el edificio para adecuar y optimizar los diferentes espacios de trabajo del personal actualmente existente en el BOCM.

Asimismo, a fin de lograr la mejora de la eficiencia energética del edificio, el proyecto prevé soluciones constructivas basadas en dos aspectos fundamentales:

- Aislamiento térmico suficiente y adecuado para la envolvente del edificio.
- Rendimiento óptimo de las instalaciones considerando como energías de suministro el gas natural y la electricidad.

Por último, resulta fundamental destacar que, durante la ejecución de las obras, deberá garantizarse la continuidad de la actividad del Boletín en la planta sótano, de forma que se mantenga operativa la maquinaria existente en dicho espacio. En este sentido, la empresa adjudicataria de las obras deberá planificar los trabajos de forma que se asegure la compatibilidad y el normal funcionamiento de las actividades del BOCM, minimizando cualquier posible interferencia con las labores de construcción.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES. (Artículo 116.4.g) LCSP)

El objeto del presente contrato, no permite la división en lotes, ya que la realización independiente de las diversas unidades de obra comprendidas en el Proyecto base del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico. (Artículo 99.3.b) LCSP).

10. MEMORIA ECONÓMICA

En cuanto al cálculo del presupuesto del contrato, en particular, el Anexo V a la Memoria del





Comunidad de Madrid

Proyecto Básico y de Ejecución, aprobado el pasado 10 de octubre de 2025, presenta la siguiente información desglosada:

- 1.- CUADRO DE PRECIOS SIMPLES
- 2.- CUADRO DE PRECIOS AUXILIARES
- 3.- CUADRO DE PRECIOS DESCOMPUESTOS
- 4.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO
- 5.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

El resumen del presupuesto del contrato por capítulos, es el siguiente:

	CAPÍTULO	IMPORTE (euros)
1	Demoliciones y actuaciones previas	320.218,82
2	Cerramientos y divisiones	297.946,68
3	Cubiertas y aislamientos	294.178,55
4	Revestimientos y falsos techos	207.567,84
5	Solados y alicatados	358.758,19
6	Carpintería interior	171.974,39
7	Carpintería exterior	306.495,47
8	Cerrajería	84.717,92
9	Pinturas	67.649,55
10	Varios y equipamiento	65.642,95
11	Aparatos sanitarios	42.371,31
12	Ascensores	96.783,65
13	Saneamiento	73.368,05
14	Instalación producción ACS	23.660,72
15	Instalación de fontanería	43.932,06
16	Instalación de riego	2.388,74
17	Climatización y ventilación	501.060,92
18	Instalación eléctrica	449.634,10
19	Instalaciones especiales	7.865,85
20	Instalación de comunicaciones	61.956,21
21	Protección contra incendios	102.566,72
21	Instalación fotovoltaica	58.450,67
22	Seguridad y salud	41.704,26
23	Gestión de residuos	66.531,51
24	Control de calidad	8.341,06
	Presupuesto de ejecución material	3.755.766,19
	Gastos generales (13%)	488.249,60
	Beneficio industrial (6%)	225.345,97
	Base imponible	4.469.361,76
	IVA (21%)	938.565,97
	Presupuesto licitación	5.407.927,73





La valoración de este presupuesto se ha formulado en términos de precios unitarios, de conformidad con el artículo 102.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que establece textualmente: “El precio del contrato podrá formularse tanto en términos de precios unitarios referidos a los distintos componentes de la prestación o a las unidades de la misma que se entreguen o ejecuten, como en términos de precios aplicables a tanto alzado a la totalidad o a parte de las prestaciones del contrato”.

Atendiendo a lo anterior, se obtiene por tanto un presupuesto de licitación, IVA excluido, de 4.469.361,77 € que se financiará con cargo a la partida 63100, del programa 921R, del presupuesto de gastos del Organismo Autónomo Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, atendiendo al Anexo I, que recoge el programa de trabajo de la obra proyectada, puesto que se estima que los trabajos comenzarán el 1 de mayo de 2026 y dado que tendrán una duración de 10 meses, atendiendo al artículo 55.2 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, que señala que “Podrán adquirirse compromisos de gastos que hayan de extenderse a ejercicios posteriores a aquel en que se autoricen, siempre que no superen los límites y anualidades fijados en el apartado 4 de este artículo”, se propone su tramitación como gasto de carácter plurianual durante las anualidades de 2026 y 2027.

Por último, atendiendo al Informe de la Intervención General de la Comunidad de Madrid de 30 de octubre de 2019, que establece como criterio de actuación, que “los expedientes de gasto que incluyan en su ejecución material el mes de diciembre de un ejercicio, para los que se haya dispuesto un procedimiento de aceptación o de comprobación mediante el cual deba verificarse la conformidad de los bienes o los servicios con lo dispuesto en el contrato, se tramitarán como plurianuales, imputando el importe correspondiente al mes de diciembre con cargo a los créditos del ejercicio siguiente”, la distribución de las anualidades del contrato, derivada asimismo de la programación de los trabajos estimada en el proyecto de ejecución de la obra es como sigue:

Anualidad	Base imponible	IVA	Importe
2026	2.747.813,87 €	577.040,91 €	3.324.854,78 €
2027	1.721.547,90 €	361.525,06 €	2.083.072,95 €
TOTAL	4.469.361,77 €	938.565,97 €	5.407.927,73 €

Finalmente, el valor estimado del contrato (art. 101 de la LCSP), calculado conforme al citado proyecto, asciende a 4.469.361,76 euros. Dado que no existe posibilidad de prórroga ni de modificados, equivale la base imponible del contrato, obtenida a partir del presupuesto de ejecución material del proyecto de obras aprobado, incrementado en el 13% en concepto de gastos generales y el 6% en concepto de beneficio industrial

Alcobendas, fecha de la firma
LA GERENTE DEL O.A. BOCM

Fdo.: Ana Isabel Martín Fernández





ANEXO I PRESUPUESTO Y PROGRAMA DE TRABAJO

PROGRAMA DE TRABAJO

OBRAS DE REFORMA DE LA SEDE DEL B.O.C.M. EN ALCOBENDAS (MADRID)

CAPÍTULOS		PLAZO TOTAL DE EJECUCIÓN: 10 MESES									
	CANTIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	320.218,82										
2 CERRAMIENTOS Y DIVISIONES	297.946,66										
3 CUBIERTAS Y AISLAMIENTOS	294.178,55										
4 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	207.567,84										
5 SOLADOS Y ALCATRAOS	358.758,19										
6 CARPINTERÍA INTERIOR	171.974,39										
7 CARPINTERÍA EXTERIOR	306.495,47										
8 CERRAJERÍA	84.717,92										
9 PINTURAS	67.649,55										
10 VARIOS Y EQUIPAMIENTO	65.642,95										
11 APARATOS SANITARIOS	42.371,31										
12 ASCENSORES	96.783,65										
13 SANEAMIENTO	73.369,05										
14 INSTALACIÓN PRODUCCIÓN ACS	23.660,72										
15 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	43.932,06										
16 INSTALACIÓN DE BALDEO EXTERIOR	2.386,74										
17 CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	501.060,92										
18 INSTALACIÓN ELÉCTRICA	449.634,10										
19 INSTALACIONES ESPECIALES	7.865,85										
20 INSTALACIÓN DE COMUNICACIONES	61.956,21										
21 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	102.566,72										
21 INSTALACION FOTOVOLTAICA	58.450,67										
22 SEGURIDAD Y SALUD	41.704,26										
23 GESTIÓN DE RESIDUOS	66.531,51										
24 CONTROL DE CALIDAD	8.341,06										
EJECUCION MATERIAL PARCIALES	3.756.766,19	171.767,09	246.253,76	233.057,94	159.668,99	292.879,98	226.793,63	518.079,48	597.375,52	683.383,11	628.517,59
EJECUCION MATERIAL ACUMULADO		171.767,09	418.020,86	651.077,90	810.756,89	1.103.646,87	1.330.430,69	1.848.505,17	2.445.885,09	3.129.248,20	3.756.766,19
GASTOS GENERALES (13%)											
488.249,60											
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)											
225.345,97											
SUMA CONTRATA (9IN IVA)											
4.469.961,76											
IVA (21%) SI CONTRATA											
938.565,97											
PRESUPUESTO LICITACIÓN PARCIALES											
5.407.927,73											
PRESUPUESTO LICITACIÓN ACUMULADO											
247.327,44											
354.580,79											
601.908,23											
937.487,06											
1.167.423,24											
1.589.141,12											
1.915.687,16											
2.661.668,36											
3.521.823,94											
4.505.804,48											
5.407.927,73											



831527006/86015/0506680
https://gestion.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código de verificación: un ar que puede ser otorgado este de pppicijuntante v71