



Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría acceder al original.

CONSORCIO
TRANSPORTES
**** MADRID

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EL CONTRATO DE OBRAS PARA EL ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL COMO OFICINA DE GESTIÓN DE LA TARJETA DE TRANSPORTE PÚBLICO EN ARANJUEZ,

En la presente memoria justificativa del contrato se analizan las siguientes cuestiones:

1.- Objeto del contrato (art. 99 LCSP); Naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas (art. 28.1 LCSP). La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción; relación con el objeto del contrato.

El Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid (CRTM) es la autoridad competente en materia de transporte público de viajeros de la Comunidad de Madrid. Entre sus funciones destacan las coordinación y control, la planificación de infraestructuras y servicios, la fijación del marco tarifario común y la relación con los usuarios, para lo que se requiere el establecimiento de los mecanismos necesarios para garantizar una adecuada información y atención a los usuarios del servicio público de transporte.

La tarjeta de transporte público (TTP) comenzó su comercialización en mayo de 2012 y para ello ha sido necesario crear una red de oficinas de atención al público para la gestión de la misma, bajo una imagen única del sistema de transporte público.

El objeto del presente contrato es la realización de obras de reforma interior y acondicionamiento de un local localizado en Aranjuez para que pueda dar servicio como Oficina de Gestión de la Tarjeta de Transporte Público del Consorcio Regional de Transportes de Madrid en el citado municipio, ampliando la red actualmente existente.

Los trabajos a ejecutar consisten básicamente en la redistribución de espacios y en la renovación de suelos, revestimientos y acabados así como de las instalaciones (electricidad, fontanería, climatización ...) de un local en alquiler, actualmente en desuso, sito en la calle Almíbar, 55.,.

2.- Valor estimado del contrato (IVA no incluido); indicación de los conceptos que lo integran, con inclusión de los costes laborales (art. 101 y 116.4 d) LCSP)

De acuerdo con lo que se incluye en el presupuesto del proyecto de obra objeto del contrato que forma parte del expediente, el valor estimado del mismo asciende a la cantidad de 77.249,74 € sin IVA, que incluye los costes laborales directos del equipo de trabajo, los costes indirectos, los gastos generales de la empresa y el beneficio industrial.

No se incluye en el valor estimado del contrato los valores de posibles prórrogas o modificaciones, ya que las mismas no proceden.

3.- Naturaleza del contrato:

Conforme al artículo 13 de la LCSP, un contrato que tiene por objeto la reforma interior de un local se considera **contrato de obras**, porque implica la ejecución de trabajos sobre un

bien inmueble para su adaptación funcional , lo que encaja en la definición y clasificación legal.

Asimismo, conforme al **Anexo I de la LCSP**, se consideran incluidos en los contratos de obras los trabajos cuyos códigos CPVs se recogen en el PCAP:

45400000-1: Trabajos de acabado de edificios
45300000-0 Trabajos de instalación en edificios
45453100-8: Trabajos de reforma

4.- Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato (art. 62.1 LCSP)

La unidad encargada del seguimiento y ejecución de este contrato es el Área de Estudios y Proyectos, dependiente de la Dirección de Planificación Estratégica y Explotación del Consorcio Regional de Transportes de Madrid, en adelante CRTM.

5.- Responsable del contrato (art. 62.1.2 LCSP):

El responsable del contrato será la persona que designe el Órgano de contratación.

6.- Elección del procedimiento de licitación (art. 159 LCSP)

Se utilizará el procedimiento abierto simplificado de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 159.6 la LCSP por las siguientes razones:

- **Importe del contrato:**
El valor estimado del contrato es inferior a **2.000.000 €**, cumpliendo así el límite establecido para obras en el artículo 159.6.a) de la LCSP.
- **Naturaleza del objeto:**
Se trata de una obra de reforma interior sin especial complejidad técnica, lo que permite la utilización de criterios de adjudicación evaluables de forma automática, conforme a lo exigido por el procedimiento abierto simplificado.
- **Fomento de la concurrencia y agilidad del procedimiento:**
Este procedimiento permite una tramitación más ágil y menos burocrática, sin perjuicio de la transparencia y la libre concurrencia, facilitando la participación de pequeñas y medianas empresas.
- **Publicidad y transparencia:**
El procedimiento abierto simplificado garantiza la publicidad a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, cumpliendo con los principios de transparencia y acceso a la contratación pública.

En virtud de lo anterior, se considera plenamente justificada la elección del **procedimiento abierto simplificado** para la adjudicación del contrato de obras de acondicionamiento del local, al ser el más adecuado en función del importe, la naturaleza del objeto y la necesidad de garantizar una tramitación eficiente y conforme a los principios de la contratación pública.

8.- Criterios de solvencia. Clasificación del contratista. Adscripción de medios.

El empresario podrá acreditar su solvencia económica, financiera y técnica mediante la clasificación del contratista o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia que se citan a continuación:

8.1 Clasificación del contratista:

De acuerdo con la naturaleza, alcance económico y características de la obra, las unidades de obra más representativas son las referidas a albañilería, revestimientos e instalaciones eléctricas, la clasificación a requerir al contratista, de forma acumulativa, será:

Clasificación	según RD 773/2015 que modifica al R.D. 1098/2001
Grupo/s	C
Subgrupo/s	4, Albañilería, revocos y revestidos
Categoría/s	1

Clasificación	según RD 773/2015 que modifica al R.D. 1098/2001
Grupo/s	I
Subgrupo/s	9 Instalaciones eléctricas sin cualificación específica
Categoría/s	1

8.2 Requisitos específicos de solvencia:

Solvencia Económica y financiera

- Artículo 87 de la LCSP, apartado 1:

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 un 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:

El volumen anual de negocios del licitador, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos años concluidos (2022-2024), deberá ser al menos 77.249,74 € (sin IVA).

Forma de acreditación:

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

Solvencia técnica o profesional:

- Artículo 88 de la LCSP, apartado 1 a):

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años (2020-2024) 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.

Criterio de selección:

Relación de obras efectuadas en los cinco últimos años (2020-2024) de igual o similar naturaleza a la que corresponde el objeto del contrato, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 54.074,82 € (sin IVA) avalada por certificados de buena ejecución según se establece en el párrafo anterior

Solvencia para empresas de nueva Creación

De conformidad con el artículo 88.2 de la LCSP, cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará de la siguiente forma:

- Declaración indicando el personal técnico u organismos técnicos, estén o no integrados en la empresa, de los que esta disponga para la ejecución de las obras, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.
- Criterios de selección: La empresa dispondrá para la ejecución de las obras, al menos, con una persona titulada en arquitectura, arquitectura técnica o titulación equivalente y otra persona que desempeñe la función de encargado y cuente con más de 2 años de experiencia en obras de reforma.
- Forma de acreditación: Declaración responsable que incluya relación nominal del personal técnico o de las unidades técnicas que intervendrán en la obra junto con copia de las titulaciones exigidas y curriculum en el que se recoja la experiencia acreditada en trabajos de naturaleza análoga.

Concreción de las condiciones de solvencia

1. Especificación en la oferta de los nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación objeto del contrato: NO
2. Compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios [personales] y/o [materiales]: NO

9.- Criterios de adjudicación. Justificación.

Si bien “La adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio” (art.145.1 LCSP) y “La mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos” (art 145.2 LCSP), en el art 145.3 se establecen una serie de supuestos en los que la aplicación de más de un criterio de adjudicación procederá en todo caso.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que:

- El contrato objeto de licitación es de obras
- El Proyecto de obras y su Presupuesto se encuentran perfectamente definidos
- La prestación se considera que no es susceptible de ser mejorada por otras soluciones técnicas o por reducciones en su plazo de ejecución
- La entidad contratante no va a facilitar materiales o medios auxiliares cuya buena utilización exija garantías especiales por parte de los contratistas
- Las obras no requieren del empleo de tecnología especialmente avanzada ni su ejecución es particularmente compleja

Por los motivos citados anteriormente, y en consonancia con lo dispuesto en el art 145 anterior, se considera que no procede aplicar para este contrato criterios de adjudicación de tipo cualitativo por lo que el único criterio de adjudicación será de tipo económico (PRECIO).

Fórmulas de valoración (Ponderación: 0-100 Puntos)

La puntuación obtenida para la oferta se calculará mediante la siguiente fórmula:

Puntuación Económica Oferta = (Oferta más baja / Oferta a valorar) x 100.

Las puntuaciones resultantes serán redondeadas al segundo decimal

Ofertas anormalmente bajas

De acuerdo con lo previsto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a continuación se determinan los parámetros objetivos que permiten identificar los casos en que una oferta debe considerarse, en principio, desproporcionada o temeraria:

- a) Si se presentase una única oferta, cuando sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 10 unidades porcentuales.
- b) Si se presentasen dos o más ofertas, cuando sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

. En todo caso, en lo no previsto en estas condiciones se aplicará con carácter supletorio lo establecido en el artículo 149 de la LCSP en relación con el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

En el caso de empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, presenten distintas proposiciones, independientemente de si se presentan individualmente o en UTE con otras empresas, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, la oferta más baja, produciéndose la aplicación de los efectos derivados del procedimiento establecido para la apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, respecto de las restantes ofertas formuladas por las empresas del grupo descrito anteriormente.

10.- Justificación no división en lotes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se ha valorado la posibilidad de dividir el contrato en lotes con el fin de facilitar el acceso a pequeñas y medianas empresas y fomentar la competencia.

No obstante, se ha considerado **no dividir el contrato en lotes** por las siguientes razones:

- **Carácter integral de la actuación:**
La reforma del local implica una serie de trabajos interrelacionados (demoliciones, albañilería, instalaciones, acabados, etc.) cuya ejecución debe estar perfectamente coordinada para garantizar la correcta secuencia técnica y funcional de la obra.
- **Necesidad de una ejecución unificada y eficiente:**
La duración limitada del contrato (4 meses) exige una planificación rigurosa y una ejecución sin interrupciones. La división en lotes podría generar solapamientos, retrasos o incompatibilidades entre contratistas, comprometiendo el cumplimiento del plazo.
- **Centralización de la responsabilidad:**
La adjudicación a un único contratista permite una mayor eficiencia en la gestión del contrato, al concentrar la responsabilidad técnica, administrativa y de seguridad y salud en obra, lo que facilita el control y seguimiento por parte de la dirección facultativa.
- **Proporcionalidad económica:**
El importe del contrato no justifica la complejidad administrativa y técnica que supondría la gestión de varios lotes, ya que los costes derivados de la coordinación entre distintos adjudicatarios serían desproporcionados en relación con el presupuesto total.
- **Accesibilidad para PYMEs:**
A pesar de no dividir el contrato en lotes, se considera que el importe del mismo es accesible para pequeñas y medianas empresas, garantizando así la libre competencia y la participación de un amplio espectro de operadores económicos.

Por todo lo anterior, se considera debidamente justificada la **no división del contrato en lotes**, en cumplimiento de lo previsto en la normativa vigente y en aras de una ejecución eficaz, coordinada y técnicamente viable del objeto contractual.

11.- Subcontratación.

Se permite la subcontratación de las prestaciones objeto del contrato a excepción de las que corresponden al jefe de obras en el desempeño de sus funciones, ya que son esenciales para garantizar la correcta ejecución del contrato

Este puesto implica responsabilidad e interlocución directa ante la Administración, toma de decisiones estratégicas y coordinación integral de recursos propios y de subcontratas a utilizar



Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

CONSORCIO
TRANSPORTES
MADRID

en las obras, por lo que no puede ser objeto de subcontratación sin comprometer la consecución de los objetivos del contrato.

Madrid, a fecha de firma

EL JEFE DEL ÁREA DE
ESTUDIOS Y PROYECTOS

Firmado digitalmente por: MARTÍN DUQUE DOMINGO
Fecha: 2026.02.10 14:14

EL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
ESTRATÉGICA Y EXPLOTACIÓN

Firmado digitalmente por: GOMEZ LOPEZ FRANCISCO JAVIER
Fecha: 2026.02.10 14:26

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