

INFORME DE NECESIDAD E IDONEIDAD

“OBRAS DE CONSOLIDACIÓN DE MURO EN EL EDIFICIO SITUADO EN C/ DE LA CAVA 6 C/V C/MALACUERA, TORRELAGUNA, MADRID”

EXPEDIENTE N.º: 16/2026

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 contrato es la ejecución de las "OBRAS DE CONSOLIDACIÓN DE MURO EN EL EDIFICIO SITUADO EN C/ DE LA CAVA 6 C/V C/MALACUERA, TORRELAGUNA, MADRID".

En los documentos referidos en la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se describen las consideraciones de tipo social, ambiental y de innovación que se han tenido en cuenta para configurar las prestaciones objeto del contrato.

Las prescripciones técnicas se definirán aplicando criterios de sostenibilidad y protección ambiental, de acuerdo con las definiciones y principios regulados en los artículos 3 y 4, respectivamente, del Texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre.

C. DIVISIÓN EN LOTES:

- ☒ **NO**
☐ **SÍ**

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no ha dividido el objeto del contrato en lotes debido a la naturaleza de las obras, 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 este sentido, se trata de una intervención de urgencia en un muro, que debe ser integral, para asegurar la coherencia estructural y estética en toda la superficie afectada. Dividir en lotes esta obra implicaría tener que realizar la coordinación de los trabajos a fin de que se ejecuten con los mismos criterios y de manera simultánea, lo que pondría en riesgo la correcta ejecución del contrato y podría demorar la misma provocando nuevos desplomes que afecten zonas aledañas y causen daños adicionales irreversibles.

2. PLAZO DE DURACIÓN O DE EJECUCIÓN

El plazo de duración de las obras será de SEIS (6) MESES, a contar desde la fecha del acta de comprobación de replanteo.

3. MEMORIA ECONÓMICA

A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

	BASE	IVA	TOTAL
PBL	288.835,70	60.655,50	349.491,20

B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

EMPRESA DEL GRUPO	Importe
CANAL DE ISABEL II, S.A. (M.P.)	288.835,70
TOTAL (Presupuesto Base de Licitación s/ IVA)	288.835,70

C. PARTIDA PRESUPUESTARIA

Inversión:			
CEGE	CUENTA	POSICIÓN	Elem. PEP
K180000	236011	Y/236011/004612	

Línea Estratégica:

*	Descripción Línea Estratégica	*	Descripción Línea Estratégica
<input type="checkbox"/>	LE01: Garantía y continuidad del suministro	<input type="checkbox"/>	LE06: Nuestros profesionales
<input type="checkbox"/>	LE02: Calidad del agua	<input type="checkbox"/>	LE07: Transformación digital e innovación
<input checked="" type="checkbox"/>	LE03: Calidad ambiental	<input type="checkbox"/>	LE08: Gestión económico-financiera sostenible
<input type="checkbox"/>	LE04: Transición energética	<input type="checkbox"/>	N/A: No Aplica
<input checked="" type="checkbox"/>	LE05: Clientes y sociedad		

D. ESTIMACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PRESUPUESTARIA POR ANUALIDADES

AÑO	GASTO	INVERSIÓN	TOTAL (s/IVA)
2026	0	288.835,70	288.835,70
TOTAL (S/ IVA)	0,00	288.835,70	288.835,70

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

- ☐ SI
☒ 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:

El presente contrato es imprescindible para garantizar la estabilidad estructural y la seguridad de un muro caído trasero del edificio situado en C/ de la Cava 6 C/V C/Malacuera, Torrelaguna, Madrid, (Palacio de Arteaga) así como de la reconstrucción de mismo, y los forjados y cubierta que se apoyan en él.

Los daños severos sufridos por el inmueble se deben, en gran parte, al fenómeno climatológico extraordinario conocido como "DANA", ocurrido los días 2, 3, 4 y 5 de septiembre de 2023. Dicho evento agravó el ya deteriorado estado estructural del edificio, provocando el colapso total de un muro de carga en el núcleo central del interior del inmueble, así como el derrumbe de dos forjados.

El colapso del muro de carga ha dejado expuesta una parte fundamental de la estructura del Palacio, comprometiendo gravemente su estabilidad y dificultando cualquier intervención de conservación a futuro. Además, la caída de los forjados y de parte de la cubierta ha generado una situación de peligro inminente, ya que la falta de soporte estructural podría derivar en nuevos desplomes que afecten zonas aledañas y causen daños adicionales irreversibles.

Es prioritario actuar sobre estos elementos para garantizar la seguridad del entorno y la preservación del bien histórico. Dado el estado actual del inmueble y la urgencia de la intervención, se ha realizado un estudio técnico en el que se han identificado las actuaciones necesarias para la estabilización y posterior restauración del muro colapsado. Estas incluyen la reconstrucción del muro de carga con materiales compatibles con los originales, la consolidación de los forjados afectados y la implementación de sistemas de drenaje adecuados para evitar que futuras inclemencias meteorológicas provoquen nuevas patologías estructurales.

A.2: IDONEIDAD DE LA PROPUESTA PLANTEADA:

La externalización de los trabajos de restauración mediante un contrato específico se considera la solución más adecuada debido a:

- Especialización técnica: Se requiere de conocimientos especializados en restauración patrimonial y el uso de materiales compatibles con la estructura original, lo que justifica la contratación de una empresa externa.
- Economía y eficiencia: La contratación permite garantizar una ejecución eficiente y conforme a los requisitos de conservación patrimonial, asegurando una relación calidad-precio óptima.
- Mantenimiento preventivo: La intervención inmediata evitará mayores costes a futuro derivados del deterioro progresivo y garantizará la preservación del bien patrimonial.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. no dispone de los medios materiales ni humanos especializados para llevar a cabo la restauración, por lo que resulta imprescindible la licitación del contrato. La complejidad de los trabajos de conservación exige personal altamente cualificado y equipos específicos para garantizar la seguridad y la correcta ejecución de las obras.

B. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

El presupuesto del contrato ha sido calculado considerando los siguientes factores clave:

- Superficie de intervención: Se ha determinado la extensión de la estructura a intervenir para cuantificar la intervención necesaria.

- Volumen de materiales: Se ha evaluado la cantidad de elementos estructurales a reponer, como vigas de madera, tabloneros y refuerzos metálicos.
- Condiciones técnicas y normativas: Se han considerado los costes asociados al cumplimiento de la normativa de conservación de patrimonio, asegurando la compatibilidad de los materiales y métodos empleados con las características originales del edificio.

Para determinar los precios unitarios, se ha realizado un análisis de contratos públicos y privados similares, así como de los convenios colectivos aplicables en el sector de la construcción y restauración.

- Convenios aplicables:
 - o Convenio Colectivo del Sector de la Construcción de la Comunidad de Madrid (código número 28001055011982).
- Desglose de materiales y equipos:
 - o Madera estructural tratada: Se emplearán vigas de madera laminada compatibles con la estructura original.
 - o Elementos metálicos de refuerzo: Se instalarán estribos y tirantes metálicos para garantizar la estabilidad del conjunto.
 - o Mortero de cal: Para la reconstrucción de juntas y rejuntado de muros.
 - o Andamios y medios auxiliares: Para la seguridad y correcta ejecución de los trabajos en altura.
 - o Fábrica de ladrillo: Reconstrucción de muro de carga.
 - o Materiales cerámicos: Tejas de cubierta.

La justificación del Presupuesto Base de Licitación del contrato se ha basado en la elaboración de un Proyecto en cuyo presupuesto se han utilizado precios que provienen de:

- Expediente "Consolidación Palacio de Arteaga Nº198/2022" licitado y ejecutado por esta misma subdirección.
- Base de precios del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara.
- Base de precios de la Comunidad de Madrid 2020.
- Precios de mercado obtenidos de la experiencia acumulada en la Subdirección de Servicios Generales.

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)**

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

D. Sergio Arroyo Ortiz
Subdirector Servicios Generales

SERGIO JESUS
ARROYO
(R:A86488087)

Firmado digitalmente
por SERGIO
JESUS ARROYO
(R:A86488087)
Fecha: 2026.03.30
17:01:53 +02'00'

Firmado electronicamente por: José Ignacio Tejerina Alfaro
En la fecha y hora 31.03.2026 13:03:45 CEST

D. José Ignacio Tejerina Alfaro
Director de Secretaría General Técnica