

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ED260309



Contratación de las obras para la legalización de los muelles 1 y 3 Sucursal 10 y Unidad de Reparto 2 y 6, de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. situados en el edificio de la Calle Goethe, nº 13,11-11^a con la calle Pau Piferrer nº 10, C.P. 07011, Palma de Mallorca, Islas Baleares

13 de febrero de 2026

ÍNDICE

1	OBJETO.....	3
2	CONTENIDO	3
2.1	ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.....	3
2.2	NECESIDAD DEL GASTO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	4
2.3	ANÁLISIS - COSTE – BENEFICIO	5
2.4	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	6
3	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN	6
3.1	MODIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	7
4	PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	7
5	RÉGIMEN JURÍDICO	8
6	PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y CRITERIO DE ADJUDICACIÓN PROPUESTO	8
7	CUENTA PRESUPUESTARIA.....	9
8	ANUALIDAD ECONÓMICA.....	9
9	RESPONSABLE DEL CONTRATO	9

1 OBJETO

El objeto de la presente memoria es la justificación de la contratación de las obras para la adecuación de los muelles 1 y 3 para legalizarlos como aparcamiento o garajes particulares para vehículos eléctricos en la Sucursal 10 y Unidad de Reparto 2 y 6, de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. (en adelante "Correos") situados en el edificio de la Calle Goethe, nº 13,11-11ª con la calle Pau Piferrer nº 10, C.P. 07011, Palma de Mallorca, Islas Baleares.

Para llevar a cabo los trabajos, el personal del Área de Obras perteneciente a la Subdirección de Inmuebles ha redactado un Proyecto de la actuación, donde se describen detalladamente las actuaciones necesarias para la ejecución de esta obra, junto con unos anexos (memoria constructiva, planos y presupuesto).

Con número de registro SAP 7/76, el inmueble es un edificio propiedad de Correos con una superficie construida de 3.591,00 m².

Se actúa en parte de la superficie del local:

- Superficie construida de la actuación: 193,43 m²

Códigos CPV:

- 45213120-0. Trabajos de construcción de oficinas de Correos.
- 45210000-2. Trabajos de construcción de inmuebles.
- 45213000-3. Trabajos de construcción de locales comerciales, almacenes y edificios industriales, edificios relacionados con el transporte.

División en lotes:

La actuación objeto del contrato no está dividida en Lotes. La no división en lotes se justifica al amparo de lo previsto en el artículo 99.3 b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

b) El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda 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. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.

En este supuesto, la propia naturaleza del contrato, cuyo objeto es la realización de una obra completa, impide que sea susceptible de descomponerse en partes sustancialmente definidas, sin poner en riesgo la propia ejecución, pues en caso de división en lotes se perdería la optimización del control de la ejecución global del contrato y la coordinación de la ejecución de las prestaciones y, por ende, la eficiencia.

2 CONTENIDO

2.1 ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

• Antecedentes

El 14 de noviembre de 2023 se levanta acta por la Comisión de Activos del Área Este, donde se solicita la obra para la legalización de las instalaciones de los muelles 1 y 3 de la SUC-10/UR-2/UR-6 de Palma de Mallorca.

El 30 de noviembre de 2023 se prepara y remite a la Zona Este el documento valorado para informar de que el coste de la actuación conjunta en los dos muelles excede de 60.000€ (presupuesto de ejecución material), y para que se decida si se opta por una obra solo en uno de los muelles (muelle 1) o por una obra en la que se

actuaría en los dos muelles. Fue llevada a la Comisión de Activos el martes 14 de diciembre 2023, donde se aprueba que se actúe en los dos muelles.

El 26 de agosto de 2024 la Zona Este solicita información del estado de la obra, y el responsable del Área de Obras informa que la actuación se prevé realizar en el presupuesto de 2025 debido a la falta de presupuesto para 2024.

El 6 de septiembre de 2024 se envía informe de viabilidad técnica para la propuesta de obra para la legalización del muelle 1 y 3 como garaje en la Suc. 10/ Ur 2 y 6 de Palma de Mallorca con una estimación de Presupuesto de ejecución más de Coordinación de Seguridad y Salud de 108.967,08 €, para que eleve a su aprobación por el Comité de Actuaciones de Sede Central.

El 17 de octubre de 2024 se aprueba la actuación por el Comité de Actuaciones.

Expediente ED250314

El 30.04.2025 se publica en la Plataforma de Contratación del Sector Público el expediente ED250314 para la ejecución de las obras y la Coordinación de Seguridad y Salud, por un importe de 112.200,94€ (IVA o impuesto equivalente no incluido) y plazo de presentación de ofertas hasta el 03.06.2025.

Tras el plazo de presentación de ofertas, se recibe una oferta para el Lote 2 de Coordinación de Seguridad y Salud y ninguna oferta para el Lote 1 de Ejecución de Obra.

Como los trabajos contemplados en el Lote 2 competen la Coordinación de la Seguridad y Salud de una obra cuya ejecución ha quedado desierta al no presentarse licitadores, desde la Subdirección de Inmuebles se presenta una Memoria justificando la no adjudicación del Lote 2 de Coordinación de Seguridad y Salud.

El 28.07.2025 se publica en la Plataforma de Contratación del Sector Público el Anuncio de desistimiento justificando la decisión de no adjudicar el contrato por motivos de interés público, basado en el artículo 152.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Expediente ED250327

A la vista de la declaración de desierto del lote 1 en el expediente ED250314 se decide licitar la obra mediante Procedimiento Especial, bajo el expediente ED250327.

Tras contactar con empresas de Baleares, y estando interesada una de ellas el 6 de octubre de 2025, se solicita oferta a la empresa FORNTIS – MONQUADRT S.L.U. Transcurrido el plazo de 14 días naturales para presentar la documentación, la empresa no presenta lo requerido.

El 29.10.2025 se emite por parte de la Subdirección de Inmuebles el informe declarando desierto el expediente.

• Situación actual:

Actualmente el centro está ocupado y la zona de actuación, muelles 1 y 3, ya hacen uso del espacio para aparcamiento y carga de vehículos eléctricos. Esta situación incumple varias normativas (ver punto 2.2 - Análisis de alternativas-), ya que para poder hacer uso de los muelles de Correos (previstos inicialmente como zonas de carga y descarga) como zonas de aparcamiento y carga de vehículos eléctricos, es necesario que el espacio cumpla una serie de características técnicas (entre otras, sectorización y protección contra incendios). Una vez adecuado el espacio a lo exigido por normativa será necesario su legalización ante el Organismo competente, la delegación de Industria.

2.2 NECESIDAD DEL GASTO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Previsión en POA y detalle de iniciativa: Esta actuación está contemplada en el POA 2026 con un importe de 223.100 € (importe presupuestario) en la iniciativa denominada PALMA SUC 10 UR 2 UR 6.

Recurrencia: Esta iniciativa no es recurrente.

Necesidad del gasto

El 26 de diciembre de 2025 se aprueba la actuación por el Comité de Actuaciones el presupuesto de ejecución material de la obra por un importe de 148.258,26 € (IVA o impuesto equivalente no incluido).

Con esta actuación se pretende legalizar ante el organismo competente el espacio de los muelles 1 y 3 como garaje de vehículos eléctricos. Para poder legalizar el espacio, es necesario llevar a cabo una serie de actuaciones: la realización de un vestíbulo de independencia, el ignifugado de la estructura, la sectorización respecto al resto del edificio, la modificación de los portones para permitir ventilación, sustitución del falso techo, cambio de luminarias por otras tipo LED, de las emergencias, de los extintores y de la central de incendios, así como la sustitución de la señalética de evacuación y extinción, y detectores termovelocimétricos, sirena y pulsador de incendio.

Análisis de alternativas

La alternativa de no legalizar implica incumplir varias normativas, debido al riesgo de incendio de las baterías de litio de los vehículos eléctricos. A saber:

1. Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales (RSCIEI) – RD 2267/2004

Aunque la oficina de Correos no sea una industria, el muelle podría considerarse una zona con actividad asimilable a uso industrial/logístico, habiendo carga, descarga y almacenamiento temporal de vehículos eléctricos. Por tanto, es obligatoria su sectorización.

2. Código Técnico de la Edificación (CTE) – Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio). Dado que en caso de incendio se puede ver comprometida la seguridad del edificio.

3. Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995): Correos está obligada a garantizar que el entorno de trabajo sea seguro, y el almacenamiento o carga de vehículos eléctricos en un muelle sin sectorización supone un riesgo: se podría considerar negligencia si ocurre un incidente (incendio, explosión) y la inspección de trabajo podría imponer sanciones si no se han evaluado adecuadamente los riesgos y aplicado las medidas correctas.

La otra alternativa pasaría por legalizar como aparcamiento para vehículos eléctricos uno de los muelles. Debido al número de vehículos eléctricos ubicados en ese inmueble, resultaría insuficiente y se aprueba desde Comisión de Activos legalizar los dos.

Por tanto, no existen otras alternativas técnico-económicamente asumibles que resulten en mejores condiciones de cara a los objetivos pretendidos.

2.3 ANÁLISIS - COSTE – BENEFICIO

El coste de la inversión asciende a la cantidad económica reflejada en el importe de licitación, si bien se verá minorado por la baja, resultante del precio ofertado, que se obtenga en el proceso de contratación.

En cuanto a los beneficios, la actuación propuesta legalizará el uso que actualmente se está dando a esos espacios, garaje privado para vehículos eléctricos, a la vez que se evitarán riesgos inherentes a de la carga de vehículos eléctricos, como explosiones o incendios. Por otro lado, se evitaría la necesidad de alquilar plazas de garaje para motos y que además estuvieran dotadas de cargadores.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Los trabajos de legalización de los muelles 1 y 3 para su uso como garaje particular de vehículos eléctricos, comprenderá en ambos muelles la ejecución de: un vestíbulo de independencia, se ignifugará la estructura, se sectorizará respecto al resto del edificio, se modificarán los portones para permitir ventilación y se pintarán los paramentos y cerrajería, se sustituirá el falso techo, se cambiarán luminarias por otro tipo LED, las emergencias, los extintores y la central de incendios,

La actuación propuesta afecta únicamente a una parte del centro, por lo que no se considera su desalojo total para su realización.

3 PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Presupuesto Base de Licitación

El Presupuesto Base Licitación (PBL), asciende a la cantidad de **CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (179.392,50 €)** IVA o impuesto indirecto equivalente incluido que de acuerdo con su naturaleza se desglosa en:

Costes Directos (PEM)	Costes Indirectos (13% sobre los costes directos)	Beneficio Industrial (6% sobre los costes directos)	Base Imponible del Presupuesto de Licitación (IVA o impuesto indirecto equivalente no incluido)	Impuesto IVA (21%)	PBL (IVA o impuesto indirecto equivalente incluido)
124.586,78 €	16.196,28 €	7.475,21 €	148.258,27 €	31.134,24 €	179.392,51 €

Anualidad

2026		
Base Imponible del Presupuesto de Licitación (IVA o impuesto indirecto equivalente no incluido)	Impuesto IVA (21%)	PBL (IVA o impuesto indirecto equivalente incluido)
148.258,27 €	31.134,24 €	179.392,51 €

Repercusión económica de la contratación

Superficie Construida	Presupuesto de Ejecución Material	Repercusión del Presupuesto de Ejecución Material	Base Imponible del Presupuesto de Licitación (IVA o impuesto indirecto equivalente no incluido)	Repercusión del Base Imponible del Presupuesto de Licitación (IVA o impuesto indirecto equivalente no incluido)
199,23 m ²	124.586,78 €	625,34 €/m ²	148.258,27 €	744,16 €/m ²

El convenio colectivo de aplicación para el cálculo de los precios de licitación será el Convenio Colectivo correspondiente al sector la resolución de 6 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el VII Convenio colectivo general del sector de la construcción. «BOE» núm. 228, de 23 de septiembre de 2023. No se aporta el desglose del coste de la mano de obra puesto que no es una partida que forme parte del precio total del contrato, sino que supone una parte dentro del cálculo de cada uno de los precios descompuestos.

El precio de la contratación será el que resulte de la oferta del adjudicatario.

3.1 MODIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y VEC

Modificación de la contratación

No se contemplan posibles modificaciones de la contratación según el artículo 204 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ni prórrogas.

Se contemplarán modificaciones no previstas en el Pliego de Condiciones Administrativas Técnicas y Particulares, conforme a lo recogido en el artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

En caso de llevarse a cabo la mencionada modificación del contrato de obras, la misma será conforme al artículo 206, 207 y 242 de la ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Valor Estimado de la Contratación

El Valor Estimado de la Contratación (VEC) asciende a la cantidad **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (148.258,27 €)**, IVA o impuesto indirecto equivalente no incluido, según el siguiente desglose:

	Cantidades en euros IVA no incluido
Presupuesto de ejecución	148.258,27 €
Importe de modificaciones previstas	0,00 €
Importe de prórrogas previstas	0,00 €
Otros	0,00 €
Valor estimado del contrato	148.258,27 €

4 PLAZOS DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución se ha valorado teniendo en cuenta que, todas las actividades de la obra se van a llevar a cabo, con el local en servicio.

Plazo	Unidad de tiempo	Cómputo
90	Días naturales	Desde la firma del Acta de Inicio y Comprobación del Replanteo de las Obras

. El contrato se ejecutará en los términos, plazos y condiciones temporales que se expresan a continuación:

- El inicio tendrá lugar en el plazo máximo de treinta (30) días naturales, desde la firma del Acuerdo de Resolución de Adjudicación, formalizándose mediante el **Acta de Inicio y Comprobación del Replanteo de las Obras**, entre el representante del adjudicatario, la Dirección Facultativa, y el equipo técnico de Correos encargado del seguimiento de los trabajos

- La recepción de la obra deberá formalizarse en un **Acta de Recepción de Obra** entre el representante del adjudicatario, la Dirección Facultativa, el equipo técnico de Correos encargado del seguimiento de los trabajos y un representante de Correos.

5 RÉGIMEN JURÍDICO

Correos, como parte del Grupo Correos, se considera entidad del sector público no Administración Pública y no tiene carácter de poder adjudicador, de acuerdo con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (en adelante "LCSP").

En cuanto a la preparación y adjudicación de la contratación, se regirá por el Pliego de Condiciones Técnicas y Particulares, por las Instrucciones aplicables a la Contratación de las Entidades que forman parte del Grupo Correos y subsidiariamente en todo lo que le resulte de aplicación por la LCSP.

En cuanto a los efectos, cumplimiento y extinción, se regirá por la documentación contractual, y por las normas de Derecho Privado que resulten de aplicación.

6 PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y CRITERIO DE ADJUDICACIÓN PROPUESTO

Procedimiento de contratación

Se propone realizar la contratación mediante el **PROCEDIMIENTO GENERAL SIN NEGOCIACIÓN** según el artículo 11 de las Instrucciones aplicables a la Contratación de las Entidades que forman parte del Grupo Correos.

Se opta por el procedimiento general a fin de permitir la participación de todos los licitadores interesados.

Teniendo en cuenta las características técnicas de esta contratación sería necesario y así se propone que el plazo de presentación de ofertas sea de **treinta (30) días naturales** desde la fecha de publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación de Correos y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Criterios de adjudicación:

Se propone realizar la contratación **con pluralidad de criterios de Adjudicación según MEJOR RELACIÓN CALIDAD - PRECIO**, según el artículo 145.1 LCSP

Se ha optado por este criterio con la finalidad de obtener la mejor relación calidad-precio en la contratación, dado que las peculiaridades de estas instalaciones hacen entender que deben existir criterios más allá del económico que deben ser tenidos en cuenta.

Para llevar a cabo los trabajos, se ha redactado un **Proyecto de Ejecución** donde se describen detalladamente las actuaciones necesarias para la ejecución de esta obra.

Con estos documentos se procederá a realizar una licitación electrónica mediante su publicación en la Plataforma de Contratación de Correos y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La adjudicación se realizará a la oferta con la mejor relación calidad-precio, ponderación económica 70%, técnica 30%, de los cuales:

- Criterios evaluables mediante juicio de valor, criterio técnico, será del 20 %.
- Criterios evaluables mediante fórmulas o automáticamente será técnico 10% y económico 70%.

7 CUENTA PRESUPUESTARIA

Teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación prevista, se propone que esta contratación se realice con cargo a la cuenta **2210000 “Construcciones”**, que gestiona esta Subdirección de Inmuebles.

El control de la contratación será llevado a cabo por personal de esta Subdirección de Inmuebles, así como la contabilización del gasto y la conformidad con las facturas a su finalización, que se tramitarán en formato electrónico.

8 ANUALIDAD ECONÓMICA

La ejecución del presente expediente se realizará durante la anualidad económica correspondiente al ejercicio 2026, según el siguiente desglose:

2026		
Base Imponible del Presupuesto de Licitación (IVA o impuesto indirecto equivalente no incluido)	Impuesto IVA (21%)	PBL (IVA o impuesto indirecto equivalente incluido)
148.258,27 €	31.134,24 €	179.392,51 €

9 RESPONSABLE DEL CONTRATO

El responsable del contrato será la Subdirección de Inmuebles, siendo el encargado del control y supervisión del mismo el Área de Obras: obras.administrativo@correos.com

En Madrid, a 13 de febrero de 2026

Fdo. D^a María Teresa Ródenas Martín
Subdirectora de Inmuebles

Fdo. D. Francisco Ferrer Moreno
Secretario General y de Políticas Públicas