

**Expediente: 300/2019/01120**

**ACUERDO MARCO DE SERVICIOS PARA LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS PERIÓDICAS DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES SITUADOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID EN APLICACIÓN DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA Y MUNICIPAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 168.a).1 DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.**

### **ESTUDIO ECONÓMICO**

El objeto del presente acuerdo marco es la realización, en ejecución subsidiaria de inspecciones técnicas periódicas de edificios y construcciones, así como la elaboración de los impresos oficiales correspondientes, contemplados tanto en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE) como en el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid. La competencia está atribuida a la Dirección General de la Edificación dependiente del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 11 de julio de 2019 (BOAM núm. 8439 de 15 de julio de 2019).

Así en el citado acuerdo, en el que se estableció la organización y estructura del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, se delegaron en la Dirección General de la Edificación, entre otras, las siguientes competencias:

- Artículo 10.1.5) Gestionar la Inspección Técnica de Edificios, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE) y el informe de Evaluación de Edificios (IEE).

Teniendo en cuenta que aproximadamente son cinco mil (5.000) los inmuebles cuyos propietarios no han acreditado la inspección en las últimas anualidades y que, tras la

imposición de las preceptivas multas coercitivas previstas en la Ordenanza de aplicación, el grado de cumplimiento supera el 90 % de los casos, se estima en unos cien (100) los supuestos en los que, cada año, sería necesaria la realización de la inspección técnica con carácter subsidiario.

Se toman como parámetros de cálculo los datos estadísticos de actuaciones similares realizadas en anteriores acuerdos marco de servicios con objeto de cuantificar el alcance económico en los dos años de vigencia. De modo que de las 100 actuaciones:

- 80 edificios con una superficie construida media de 150 m<sup>2</sup>, obligados a ITE
- 5 edificios con una superficie construida media de 3.000 m<sup>2</sup>, obligados a ITE
- 15 edificios con una superficie construida media de 1.100 m<sup>2</sup>, obligados a I.E.E.

Para calcular el gasto de las inspecciones técnicas de edificios se ha tenido en cuenta la fórmula que aparece reflejada en el apartado 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares siguiente:

$$\text{Precio} = A \times (30 + \text{Superficie construida}^{1/2})$$

A= 12 para modelos oficiales de Actas de ITE con dictamen "Favorable" o "Desfavorable", en edificios con superficie construida inferior a 1.000 metros cuadrados.

A= 15 para modelos oficiales de Actas de ITE con dictamen "Favorable" o "Desfavorable", en edificios con superficie construida igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

A= 30 para modelos oficiales de Informes de Evaluación de Edificios (IEE), que incluirá la valoración tanto del estado de conservación del edificio como del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y, en su caso, un certificado de eficiencia energética.

Esta fórmula se basa en un criterio objetivo, como es el de la superficie construida del inmueble a inspeccionar y en un parámetro denominado (A) en función de si la actuación conlleva la elaboración de un Acta de ITE o de un Informe de Evaluación de Edificios (IEE) que, al requerir más documentación, supone un coste mayor.

En el precio de cada inspección se incluyen, si fueran necesarias tras la correspondiente autorización judicial, tanto las actuaciones que permitan el acceso al edificio y a las diversas partes del mismo que deban inspeccionarse, como aquellas que restituyan las condiciones previas a la inspección.

Por lo tanto, con esta fórmula se garantiza un coste mínimo por actuación (inspección) y una ponderación según la superficie construida que, de haber sido directamente proporcional, es decir, que con el doble de superficie se incrementara también el doble el coste, se alejaría de los precios de mercado, resultando de esta manera unos honorarios más equilibrados.

El coste medio estimado de cada actuación/inspección técnica, teniendo en cuenta los datos de los anteriores acuerdo marcos, da como resultado el siguiente cálculo (IVA excluido):

	<b>Superficie media edificios (m2)</b>	<b>Importe servicio inspección técnica (€)</b>	<b>Número de edificios inspeccionados</b>	<b>Total inspección técnica (€)</b>
<b>Edificios de superficie construida &lt; 1.000 m2, obligados a ITE</b>	150	506,97	80	40.557,60
<b>Edificios de superficie construida &gt;= 1.000 m2, obligados a ITE</b>	3.000	1.271,58	5	6.357,90
<b>Edificios obligados a I.E.E.</b>	1.100	1.894,99	15	28.424,85
<b>TOTAL</b>	- - -	- - -	100	75.340,35
<b>VALOR ESTIMADO DOS AÑOS Y PRÓRROGA</b>				<b>301.361,40</b>

Los **trabajos de inspecciones técnicas de edificios y elaboración de los formularios oficiales correspondientes**, el gasto estimado se imputará a la aplicación presupuestaria **001/087/151.03/227.03** denominada "Gastos por acción subsidiaria". El importe previsto para estas actuaciones es de 301.361,40 euros (IVA

excluido) para los dos años de vigencia del acuerdo marco más la posible prórroga del mismo.

Por consiguiente, teniendo en cuenta el Decreto del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 3 de julio de 2019 por el que se declaró desierta la convocatoria para la adjudicación, por procedimiento abierto, del Acuerdo Marco de Servicios para la ejecución subsidiaria de las inspecciones técnicas periódicas de edificios y construcciones (ITE), situados en el término municipal de Madrid, en aplicación de la normativa autonómica y local, la distribución de las anualidades presupuestarias teniendo en cuenta la fecha estimada de inicio fijada para el día **1 de noviembre de 2019**, quedan distribuidas conforme a continuación se indica:

**VALORES SERVICIO DE INSPECCIÓN TÉCNICAS DE EDIFICIOS EN EUROS  
(IVA EXCLUIDO)**

<b>APLICACIÓN PRESUPUESTARIA</b>	<b>AÑO 2019 (€)</b>	<b>AÑO 2020 (€)</b>	<b>AÑO 2021 (€)</b>	<b>AÑO 2022 (€)</b>	<b>AÑO 2023 (€)</b>	<b>TOTAL VALOR MÁXIMO ESTIMADO (€)</b>
<b>001/087/151.03/227.03</b>	<b>6.278,36</b>	<b>75.340,35</b>	<b>75.340,35</b>	<b>75.340,35</b>	<b>69.061,99</b>	<b>301.361,40</b>

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.**

**(Firmado digitalmente)**

**Juan Carlos Álvarez Rodríguez**