



Expediente: 036/2024

Tít. Abreviado: AM-OBR-REF-2024

Título: ACUERDO MARCO DE LAS OBRAS DE REFORMA EN VIVIENDAS DE NUEVA ADQUISICIÓN POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A.

Asunto: Informe-memoria justificativa de la necesidad e idoneidad del contrato.

En virtud del principio de simplificación administrativa del Art. 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se recogen en este documento la memoria, informes y justificaciones exigidos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en la fase de preparación del contrato, salvo los documentos específicos del contrato de obras de conformidad con el Art. 231 LCSP.

1. Motivación de la necesidad del contrato (Arts. 13.3, 116 apartados 1, 2, y 4.e LCSP)

En los términos del artículo 28.1 LCSP, las necesidades que pretenden cubrirse son las siguientes:

El acuerdo marco de obras previsto es necesario para el cumplimiento de los fines institucionales que son competencia de la EMVS, en concreto, de conformidad con el artículo 2.1.a) de sus Estatutos, para «Administrar, gestionar, **conservar, mantener, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración general del Municipio, las viviendas, fincas urbanas, conjuntos urbanísticos o terrenos, solares, plazas de garaje y locales, ya hayan sido adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica**».

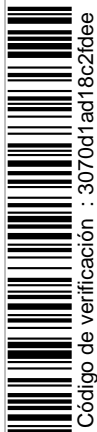
Con el objetivo de continuar dando cumplimiento a sus fines sociales, la EMVS pretende llevar a cabo estas actuaciones para lo que resulta necesaria la contratación del presente acuerdo marco para la realización de las obras de reforma necesarias en las viviendas de reciente adquisición con destino los diferentes programas de vivienda de esta empresa; debiendo para ello adaptarlas a la normativa vigente y adecuar sus condiciones de habitabilidad para entregarlas en perfecto estado de uso a sus destinatarios.

La adquisición de viviendas por parte de la EMVS obedece, a la necesidad que tiene esta de impulsar su parque de viviendas, con el objetivo de poner un mayor número de viviendas en el mercado del alquiler. Para ello la EMVS está llevando a cabo la adquisición de diferentes inmuebles a incorporar a su patrimonio a través de diversas actuaciones, destacando entre otras:

-Procedimiento de adquisición de viviendas en el mercado secundario privado, lo que permitirá reequilibrar la oferta del Ayuntamiento de Madrid al adquirir viviendas en cualquier zona de la ciudad de Madrid.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



-Procedimiento de adquisición de vivienda a través de acuerdos o convenios con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados para incrementar el parque de viviendas.

Siendo la causa que motiva la ejecución de dichas obras de reforma, el acondicionamiento de las viviendas de reciente adquisición con destino los diferentes programas de vivienda; debiendo para ello adaptarlas a la normativa vigente y adecuar sus condiciones de habitabilidad para entregarlas en perfecto estado de uso.

Cada proyecto, o documentación técnica elaborada a los efectos de definir, valorar y ejecutar las obras que comprenda, correspondiente a cada contrato basado, recogerá las necesidades administrativas a satisfacer mediante el contrato y los factores de todo orden a tener en cuenta y deberá referirse necesariamente a obras completas, entendiéndose por tales las susceptibles de ser entregadas al uso general o al servicio correspondiente, en los términos y condiciones que se indican en el artículo 125 del RGLCAP.

Respecto de los bienes inmuebles sobre los cuales se van a ejecutar las obras la EMVS tienen o tendrán en el momento de adjudicación del contrato título posesorio suficiente para la ejecución de las obras objeto de este acuerdo marco, ya se trate del pleno dominio, de derechos reales sobre inmuebles ajenos, o de cualquier otro título jurídico habilitante adquirido por la EMVS o cedido a esta.

Las actuaciones previstas en este acuerdo marco de obras no están incluidas en ningún otro contrato de esta entidad, ni se realizan directamente por parte de la EMVS.

La EMVS carece de los medios necesarios para llevar a cabo tal cometido, por lo que resulta imprescindible recurrir a la contratación de una empresa externa para que lo lleve a efecto.

Por todo lo expuesto, se considera que el contrato es necesario para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la EMVS, y que las necesidades a las que se pretende dar satisfacción tienen relación directa, clara y proporcional con el objeto del contrato, por lo que **este órgano proponente del contrato SOLICITA al órgano de contratación que, haciendo suyo el presente informe de necesidad, acuerde el inicio del expediente de contratación y su aprobación, previa emisión de los correspondientes informes de viabilidad jurídica y económica, y cualesquiera otros que resulten preceptivos.**

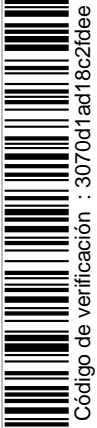
2. Preparación de los contratos de obras (Art. 231 LCSP)

Para la tramitación de los contratos basados, en el caso de que sea preciso redactar proyecto, se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 233 LCSP.

El órgano de contratación aprobará el presupuesto correspondiente y/o documentación técnica elaborada a los efectos de definir, valorar y ejecutar las obras que comprenda cada contrato basado, o, en su caso, cada proyecto y el replanteo previo de este último.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



Deberá solicitarse informe de supervisión a que se refiere el artículo 235 LCSP, cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra. Dicho informe de supervisión podrá ser sustituido por el visado del proyecto por el colegio oficial correspondiente.

3. Cesión y/o tratamiento de datos (Arts. 116.1, 122.2 LCSP).

La ejecución del acuerdo marco y de los contratos basados no requiere de la cesión de datos al contratista ni su tratamiento por parte del mismo.

4. Justificación de la elección del procedimiento de adjudicación (Art. 116.4.a LCSP).

El artículo 219 LCSP establece que uno o varios órganos de contratación del sector público podrán celebrar acuerdos marco con una o varias empresas con el fin de fijar las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos que pretendan adjudicar durante un período determinado, en particular por lo que respecta a los precios, y en su caso, a las cantidades previstas, siempre que el recurso a estos instrumentos no se efectúe de forma abusiva o de modo que la competencia se vea obstaculizada, restringida o falseada.

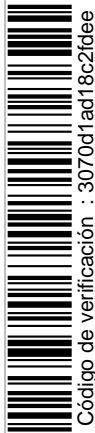
Respecto del acuerdo marco señala la Junta Consultiva de Contratación en su Informe 17/12 de 20 de noviembre de 2012 que es un «sistema de racionalización de la contratación», esto es, una técnica utilizada por el sector público para racionalizar la contratación de la ejecución de obras, las adquisiciones de bienes y las prestaciones de servicios.

Las disposiciones aplicables al acuerdo marco se encuentran contenidas dentro de los artículos 219 y siguientes de la LCSP, así como sus antecedentes aparecen en el informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa 8/95, de 25 de abril de 1995 y se contienen en la actualidad en diferentes informes como, entre otros, en el Informe 36/10, de 28 de octubre de 2011, que reiteramos a continuación, en cuanto establece las características del acuerdo marco: “Siguiendo estas disposiciones, el acuerdo marco presenta las siguientes características:

- a) Es un sistema de racionalización técnica de la contratación pública, por lo que no se trata de un contrato especial, ni de un procedimiento de contratación ni de un procedimiento de adjudicación.
- b) Su empleo por el órgano de contratación depende de la voluntad de éste, ya que no se impone de forma obligatoria por la Ley, según el artículo 180, 1 de la LCSP, a cuyo tenor: “Los órganos de contratación del sector público podrán concluir acuerdos marco con uno o varios empresarios con el fin de fijar las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos que pretendan adjudicar durante un período determinado, (...)”.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



c) Se emplea en los casos en los que se vaya a contratar un número indeterminado de prestaciones, sin que exista un número cerrado, predeterminado de antemano, sino que las prestaciones a cumplir por el empresario dependerán de las necesidades que aprecie del órgano de contratación".»

Estos requisitos concurren en el presente supuesto, habida cuenta de que las obras a realizar por esta Dirección de Gestión de Patrimonio dependen del volumen de adquisición de viviendas, determinada por el nivel de oferta por parte de los interesados en su venta a la EMVS, e igualmente vienen determinadas por las patologías edificatorias que se detecten en estas viviendas.

El plazo de ejecución del acuerdo marco es de dos años, sin posibilidad de prórroga. Con este plazo se consigue mantener una baja económica ofertada para un bienio, siendo favorable para los intereses municipales cuya gestión tiene encomendada la EMVS en cuanto a previsión de gasto en futuras actuaciones, sin resultar un plazo excesivo que pudiera obstaculizar, restringir o falsear la competencia.

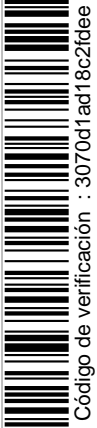
Un mayor plazo consideramos que podría ser lesivo para las empresas adjudicatarias puesto que el mercado de trabajo en la construcción y los precios de los materiales, por la experiencia reciente, demuestra que las alteraciones del ciclo económico en este sector de actividad se producen por bienios que podrían verse agravados por ciclos económicos globales, lo que exigiría prever revisión de precios de los contratos basados a partir del segundo año cumplido del acuerdo marco, es decir en los años de prorrogas si se admitieran, lo cual añadiría una complejidad innecesaria que puede evitarse volviendo al licitar el acuerdo marco a los dos años —si se mantiene la necesidad del mismo—favoreciendo la correnca, competencia y adecuación a los precios de mercado.

Por otra parte, procede señalar que dicho expediente se tramita mediante procedimiento abierto, y que de conformidad con lo establecido en el Art. 63.3.a) LCSP no resulta necesario justificar el procedimiento de adjudicación cuando se utilicen el procedimiento abierto o el restringido, dado que, de conformidad con el Art. 131.2 constituyen los procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos del sector público.

Asimismo, el artículo 221 LCSP prevé la posibilidad de adjudicar los acuerdos marco bien a una sola empresa o bien con varias empresas. De conformidad con dicho artículo, esta Dirección ha estimado más conveniente para los intereses de la EMVS, la tramitación de un acuerdo con varios licitadores, con adjudicación directa por turno rotatorio para la mayoría de contratos basados previsibles, y con segunda licitación a partir de los umbrales determinados en el PCAP. Teniendo en cuenta que uno de los criterios fundamentales para tramitar este tipo de expedientes es conseguir la mayor agilidad posible en la tramitación de los contratos basados, para posteriormente tramitar la contratación de la obra, es por lo que se ha optado por este sistema mixto. La limitación de un número máximo de 5 empresas que formarán parte del acuerdo marco persigue una economía procedimental importante, y el sistema de adjudicación mixta permite compaginar adjudicar los contratos basados a la mayor brevedad posible, y conseguir las mejores ofertas en los contratos de mayor importe.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



5. Justificación de la clasificación exigida a los licitadores (Art. 116.4.b LCSP).

De conformidad con el Art. 77.1.a) LCSP será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. La clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

La clasificación exigida correspondiente a este contrato, de conformidad con los artículos 25, 26, 36 y concordantes del RGLCAP, es la siguiente:

Grupo/s: C Subgrupo/s:4 Categoría/s: 4

6. Justificación de los criterios de solvencia (Art. 116.4.c LCSP).

Las empresas españolas y las extranjeras no comunitarias deberán contar con la clasificación indicada en el apartado anterior.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar su solvencia según lo indicado a continuación en los puntos 6.1, 6.2. y, en su caso, 6.3.

6.1. Solvencia económica y financiera.

De conformidad con el Art. 87.1 LCSP, apartado a).

La solvencia económica y financiera requerida es proporcional al objeto de contrato, no suponiendo obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas, por cuanto que se corresponde con la establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 87.3.

6.2. Solvencia técnica o profesional.

De conformidad con el Art. 88.1 LCSP, apartado a).

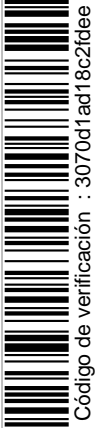
La solvencia técnica o profesional requerida es proporcional al objeto de contrato, por cuanto que se corresponde con la establecida con carácter general por la propia LCSP en su Art. 88.3.

6.3. Concreción de los medios de solvencia.

Sí se exige, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.3 LCSP, la adscripción de medios personales y materiales como requisitos de solvencia adicionales a la clasificación del contratista.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



La adscripción exigida es razonable, justificada y proporcional a la entidad y características del contrato, de forma que no limita la participación de las empresas en la licitación.

7. Justificación de los criterios de adjudicación y de la elección de las fórmulas (Art. 116.4.c, 146.2 LCSP).

7.1. Se da cumplimiento a lo previsto en el Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 5/2016 sobre criterios de actuación en la contratación municipal, a tal efecto:

Para la adjudicación del acuerdo marco: utilización del precio más bajo como único criterio de adjudicación, puesto que por la naturaleza y objeto del contrato pueden definirse perfectamente las prestaciones y no es posible la introducción de variaciones o ventajas de ninguna clase por parte de los licitadores en su oferta.

Para la adjudicación de los contratos basados por turno rotatorio se utiliza como único criterio de adjudicación la oferta económica, que se corresponde con la baja ofertada por las empresas adjudicatarias del acuerdo marco; definiendo un umbral de presupuesto para las adjudicatarias en 35.000 €, Para la obtención de importe del presupuesto techo de la adjudicación por turno rotatorio se han utilizado el método de determinación de costes de referencia de la edificación, de la Comunidad de Madrid para el año 2022, este importe se encuentra por debajo del previsto en la LCSP para la adjudicación de un contrato menor de obras (<40.000 €).

Para la adjudicación de los contratos basados en los que proceda segunda licitación de conformidad con lo establecido en el PCAP se establece un único criterio de adjudicación la oferta económica, se ha marcado como umbral entre las adjudicaciones por turno rotatorio y la adjudicación previa licitación; aquellos presupuestos mayores de 35.000 €; basados en intervenciones de mayor alcance y/o complejidad (estado de conservación, antigüedad de la finca, mejoras de eficiencia y autoconsumo); donde pueden obtenerse ventajas con una segunda licitación que mejore las ofertas de las empresas parte del Acuerdo Marco en los contratos de mayor importe.

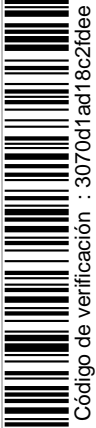
7.2. La aplicación de la fórmula matemática para la valoración de la oferta económica garantiza que a un precio menor (baja mayor), corresponde una puntuación mayor y a un precio mayor (baja menor), una puntuación menor, así como que a una baja igual a 0% corresponde una valoración de 0 puntos.

8. Justificación de las condiciones especiales de ejecución (Art. 116.4.c LCSP).

De conformidad con el Decreto de 19 de enero de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 1/2016, modificado por Decreto 4 de febrero de 2016 y Decreto 20 de mayo de 2016, se propone incluir una condición especial de tipo

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



social en materia de seguridad y salud en el trabajo. El número de trabajos previstos a realizar en el objeto del acuerdo marco es elevado, lo que exige una perfecta coordinación entre el responsable del contrato y el contratista, de ahí la exigencia de que las adjudicatarias designen una persona de contacto en la materia.

Se incorpora, asimismo, una condición especial de ejecución en materia ambiental, y referencia a las enumeradas en el apartado 202.2 LCSP. Existe un compromiso serio y firme por parte de la EMVS desde el punto de vista de respeto con el medio ambiente, por ello se solicita el mismo respeto a las condiciones medioambientales de las personas trabajadoras adscritas a la ejecución del contrato por parte de su empleador.

En el documento de propuesta de adjudicación o en el documento de licitación de cada uno de los contratos basados, en base a lo establecido en el apartado deberá obligatoriamente indicarse al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las que enumera el apartado 202.2 LCSP.

9. Valor estimado del contrato (Art. 116.4.d LCSP).

Valor estimado: 4.617.943,75 euros, IVA excluido, según estudio económico elaborado en la fase de preparación del expediente.

Los trabajos a realizar no están definidos en el momento de la licitación y están vinculados a las necesidades de la EMVS a lo largo del plazo de ejecución del acuerdo marco, sin que el número total de trabajos a realizar se pueda definir al tiempo de celebrar el acuerdo marco.

La EMVS no se compromete a contratar un número determinado de trabajos, ni los contratistas que resulten adjudicatarios pueden exigir peticiones de realización de trabajos determinados.

Asimismo, no se considera desproporcionado el recurrir a este instrumento, dado que el límite temporal es de dos años.

10. División en lotes del contrato (Art. 116.4.g LCSP).

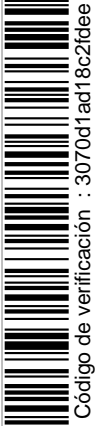
No se divide el objeto del contrato en lotes, debido a la propia naturaleza del mismo, ya que su propia configuración como contrato de obras por precios unitarios en función de las necesidades de la EMVS de adquisición de viviendas en los diferentes distritos del municipio de Madrid, impide determinar la ubicación y la identificación de forma precisa de las viviendas sobre las que recaerá la ejecución de las obras de reforma objeto del acuerdo marco, circunstancias junto a otras que imposibilitan de cualquier manera la realización de una división de hipotéticos lotes.

11. Garantía provisional (Art. 106.1 LCSP).

NO se exige garantía provisional.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee



12. Garantía complementaria (Art. 107.2 LCSP).

Atendiendo a las circunstancias especiales del contrato de obras, se considera necesario que el adjudicatario propuesto, si su oferta estuvo inicialmente incurso en presunción de anomalía, constituya garantía complementaria del 1% del precio final ofertado por el licitador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

13. Tramitación urgente del expediente (Art. 119 LCSP).

NO se propone la tramitación urgente del expediente.

14. Penalidades por demora (Art. 193.3 LCSP)

NO se propone incluir penalidades distintas a las previstas en el párrafo primero del Art. 193.3 LCSP.

15. Plazo de garantía (Arts. 111.5, 210.3 LCSP)

Con carácter general el plazo de garantía será de 2 años.

16. Subcontratación (Art. 215.2.e) LCSP)

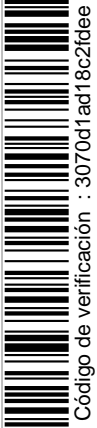
NO se limita la subcontratación.

El presente informe-memoria justificativa del contrato deberá ser objeto de publicación en el perfil del contratante, a los efectos previstos en el artículo 63.3.a) de la LCSP.

En Madrid, a fecha indicada en la firma electrónica.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 3070d1ad18c2fdee