

INFORME DE NECESIDAD, IDONEIDAD Y EFICIENCIA DEL ACUERDO MARCO PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN, CONSERVACIÓN Y DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO DE EDIFICIOS DEMANIALES, PATRIMONIALES Y AQUELLOS QUE ESTÉN SUJETOS A CUALQUIER TIPO DE USO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, A CELEBRAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO (6 LOTES).

Expediente nº: 730/2019/00001

El artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece:

"Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación."

Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 9.º 1.1. a) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 27 de junio de 2019 de organización y competencias del Área de Obras y Equipamientos, la siguiente competencia:

9º. - Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio.

1.1 Inmuebles municipales.

a) Realizar las obras de construcción, gran reforma, rehabilitación y conservación de los inmuebles demaniales, patrimoniales y de aquellos que estén sujetos a cualquier tipo de uso del Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Distritos.

En base a lo anterior, una de las funciones de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio del Área de Obras y Equipamientos, es dirigir y coordinar las obras de reforma, reparación, conservación y demolición de los inmuebles de propiedad municipal, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Distritos.

Para el cumplimiento de dichas funciones, el presente Acuerdo Marco es el instrumento idóneo para ello, como ha venido demostrando su eficiencia, el vigente Acuerdo Marco de reformas, reparación, conservación y demolición, actualmente en fase prórroga hasta el próximo 31 de diciembre de 2019.

Para el desarrollo de este nuevo Acuerdo Marco, es necesario llevar a cabo los siguientes trabajos:

- Obras de reforma. Son el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente, incluidas las obras de acondicionamiento que supongan la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. También se incluyen aquellas que tengan por objeto la realización de las acometidas (de gas, agua, electricidad, etc.) necesarias para atender los diferentes suministros de los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del presente Acuerdo Marco.
- Obras de reparación. Son las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales. Se incluyen las obras de restauración, ya que tienen por objeto la restitución de un bien inmueble o parte del mismo a sus condiciones o estado original, pudiendo comprender las obras complementarias que coadyuvan a dicho fin.

Se incluye la reparación de las averías urgentes de aquellos daños que impiden el funcionamiento de un sistema o una instalación y se consideran actuaciones urgentes aquellas que están condicionadas por una intervención rápida, respondiendo a una necesidad inaplazable o razones de interés público.

- Obras de conservación. Si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien, las obras necesarias para su enmienda tienen el carácter de conservación. Las obras de mantenimiento tienen el mismo carácter que las de conservación.
- Obras de demolición las que tengan por objeto el derribo, total o parcial, de un bien inmueble.

En la Cláusula 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se concretan los medios personales y materiales mínimos exigidos para llevar a buen término la ejecución del Acuerdo Marco y se consideran suficientes para la satisfacción del interés público que se persigue con el mismo.

De conformidad con los criterios establecidos en el Ayuntamiento de Madrid en el ámbito de la contratación pública, se han incorporado a los Pliegos que rigen la presente contratación, como cláusulas sociales, una serie de especificaciones técnicas y una condición especial de ejecución en materia de Seguridad y Salud Laboral, las cuales se han establecido en relación con el objeto del Acuerdo Marco, dando cumplimiento a lo establecido en la Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal, así como lo regulado en este tema por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El personal exigido para la prestación del Acuerdo Marco, será el que asigne en cada momento la empresa adjudicataria, pudiendo variar durante su ejecución. Dicho personal no está destinado en exclusiva al desarrollo de las obras que se pretenden contratar.

Por todo lo expuesto, no es atribuible a este Acuerdo Marco, el carácter de perspectiva social previsto en la citada Instrucción 1/2016.

Dadas las necesidades existentes, se propone la tramitación de un Acuerdo Marco, dividido en seis lotes, en el que se fijan las condiciones a las que habrán de ajustarse los contratos basados durante un período determinado, por considerar que es la forma más idónea para satisfacer dichas necesidades, al no ser posible determinar a priori la totalidad de los trabajos a contratar y ante la diversidad de obras de reforma, reparación, conservación y demolición, que esta Dirección General ejecuta, por lo que será a través de los contratos basados que se vayan adjudicando, en los que se irán concretando las obras a realizar.

De esta forma, se trata de conseguir seis empresas, que dispongan de los medios personales y materiales adecuados, tal como se exige en los pliegos, que rigen el presente Acuerdo Marco, con capacidad de atender las necesidades que se requieran, para la realización de las obras, sin que haya que recurrir a nuevas licitaciones, durante su plazo de ejecución.

El Acuerdo Marco se divide en seis lotes, en zonas diferenciadas en función de la configuración geográfica de los distritos municipales existentes, equilibradas económicamente en cuanto a volumen de obra, en función de la experiencia acumulada del vigente Acuerdo Marco de Reformas, al que deberá sustituir. Precisamente por esta experiencia, se han modificado la distribución de los lotes, pasando de los cuatro lotes existentes en el Acuerdo Marco vigente, a los seis que se proponen y cuya división se corresponde con los siguientes distritos:

LOTE 1: Centro, Arganzuela y Retiro.

LOTE 2: Salamanca, Chamartín, Ciudad Lineal y Hortaleza.

LOTE 3: Tetuán, Chamberí, Fuencarral-El Pardo y Moncloa-Aravaca.

LOTE 4: Latina, Carabanchel, Usera y Villaverde.

LOTE 5: Puente de Vallecas, Moratalaz y Villa de Vallecas.

LOTE 6: Vicálvaro, San Blas-Canillejas, Barajas y puntualmente algún edificio ubicado fuera del término municipal.

En aras a conseguir una mayor eficacia y con el objetivo de racionalizar y ordenar la adjudicación de estos contratos, simplificando la gestión administrativa, se considera adecuado utilizar el Acuerdo Marco, dividido en seis lotes, previsto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público de 8 de noviembre.

Por otra parte, si se realizasen contratos para ejecución de los trabajos de una sola obra o bien para un grupo de obras de construcción, no se podrían aprovechar las sinergias, que sin duda se van a producir entre los técnicos municipales, que dirigen las obras y el personal que aporten las empresas de contratadas. Por el contrario, al realizarse mediante un acuerdo marco, resulta más eficiente para la administración municipal y para los licitadores, al aprovechar las economías de escala de los diferentes contratos basados.

Por otra parte, no existe en el Ayuntamiento de Madrid, ningún otro contrato con este mismo objeto, aparte del actual Acuerdo Marco para la realización de obras de reforma, reparación, conservación y demolición de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio, en el que la vigencia de su prórroga termina el 31 de diciembre de 2019.

En virtud de todo lo expuesto, en base a las razones de interés público señaladas anteriormente y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público de 8 de noviembre, el Acuerdo Marco que se propone tramitar, se considera idóneo, eficiente y adecuado para satisfacer las necesidades expuestas, con un valor estimado de 163.960.424,64 euros (IVA excluido), por un plazo de 24 meses, más la posible prórroga de 12 meses, dado que es el plazo que se estima necesario para atender el vigente programa municipal de proyectos y obras, con el siguiente reparto económico para cada uno de los lotes (IVA excluido):



LOTE 1: 27.326.737,44 euros
LOTE 2: 27.326.737,44 euros
LOTE 3: 27.326.737,44 euros
LOTE 4: 27.326.737,44 euros
LOTE 5: 27.326.737,44 euros
LOTE 6: 27.326.737,44 euros

Madrid a 6 de agosto de 2019

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO
P.A. Jefe de Servicio de Construcción Pública

Fdo.: Alfonso Murga de Mendoza

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO
JEFE SERVICIO DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL
(P.S. Decreto de 24/07/2019 de la Delegada
A.G. de Obras y Equipamientos)

Fdo.: Cleto Barreiro Sorrivas