

**Expediente: 300/2019/01120**

**INFORME RELATIVO A LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL 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 TRAMITAR POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD A TENOR DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 168.a).1 DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.-**

Por Decreto del Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 3 de julio de 2019, se declaró desierta la convocatoria para la adjudicación, por procedimiento abierto, el 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, por no haberse presentado ninguna oferta durante el plazo de licitación, que finalizó el 20 de junio de 2019.

El artículo 168.a) 1 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, permite acudir al procedimiento negociado sin publicidad, siempre que no se haya presentado ninguna oferta en un procedimiento abierto, siempre que las condiciones iniciales, en este caso en el Acuerdo Marco, no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el presupuesto base de licitación ni modificar el sistema de retribución y que se envíe un informe a la Comisión Europea cuando esta así lo solicite.

Teniendo en cuenta las exigencias contempladas en el citado artículo de la Ley de Contratos del Sector Público, procedemos a tramitar a través del procedimiento negociado sin publicidad el expresado Acuerdo Marco, manteniendo todas las condiciones contractuales iniciales, el presupuesto base de licitación y el sistema retributivo del servicio a prestar.

Reproducimos en este informe las características ya expuestas en este mismo tipo de informe emitido en el anterior Acuerdo marco, en el sentido de indicar lo siguiente:

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el día 11 de julio de 2019 (BOAM de 15 de julio de 2019), por el que se establece la organización y competencias 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.

La previsión de la realización subsidiaria de la inspección técnica periódica está regulada en el artículo 24 de la vigente OCRERE. Asimismo, 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, establece en su artículo 7.2 que, en caso de comprobar que no se ha realizado el preceptivo informe de evaluación de edificios (IEE), el Ayuntamiento ordenará a los obligados su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.

El presente acuerdo marco tiene por objeto la 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 propia OCRERE en su artículo 14 establece que están obligados a efectuar a inspección técnica de los edificios y construcciones (ITE) los propietarios de los mismos, únicamente el Ayuntamiento de Madrid interviene cuando propietario incumple su obligación de presentar el acta de la ITE. Así el artículo 24.1 de la citada OCRERE indica lo siguiente: "*Transcurrido el último plazo otorgado tras la imposición de la tercera multa coercitiva, sin que el obligado haya presentado la correspondiente acta de inspección, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.*"

Es la Dirección General de la Edificación del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, quien tiene atribuida la competencia para gestionar la correcta cumplimentación de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, tal y como aparece en el artículo 10.1.5) del acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 11 de julio de 2019 (BOCM de 15 de julio de 2019).

La ejecución subsidiaria de la inspección técnica, objeto de este acuerdo marco, consiste, como así se contempla en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la realización efectiva y material del contenido resolutorio del acto administrativo en los casos en que no se lleve a efecto de manera voluntaria por parte del interesado que esté obligado a ello. De este modo de ejecución forzosa que tiene lugar cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado, en cuyo caso el Ayuntamiento de Madrid realizará el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado y el importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá a través del procedimiento administrativo correspondiente.

Por tanto la ejecución puede llevarse a cabo directamente por la Administración concernida o bien mediante la intervención de terceros. En caso de que se cuente con la colaboración de terceros hay que tener en cuenta que la intervención de terceros no determina que la relación con el ejecutado pierda su carácter jurídico-público y se convierta en una relación de derecho privado. La relación de la Administración con el tercero colaborador ( en este caso la empresa seleccionada del acuerdo marco), por cuya cuenta se lleva a cabo la ejecución subsidiaria es siempre una relación de naturaleza pública en la que se desenvuelve la potestad administrativa y regida por derecho público.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en su artículo 219 define la funcionalidad y los límites de los Acuerdos Marco, contemplándolos como una nueva forma de racionalización de la técnica de contratación, es decir, no es una nueva modalidad sino una técnica o instrumento.

El número de actuaciones objeto de este acuerdo marco no puede ser concretado a priori dado que depende, en un primer momento, de la voluntad de los propietarios de los edificios

y construcciones en cumplir con su obligación de acreditar la realización de la inspección técnica periódica. En segundo lugar, debe tenerse en cuenta las demoras que se producen en la tramitación e imposición de las multas coercitivas previas a la ejecución subsidiaria de la inspección por, entre otros motivos, las dificultades encontradas tanto en la identificación y localización de los titulares de algunos inmuebles, así como en las notificaciones a practicar previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por último, si los propietarios u ocupantes se niegan a facilitar el acceso al inmueble, el Ayuntamiento debe esperar a obtener la correspondiente autorización judicial de entrada en el edificio para que pueda realizarse la inspección.

Teniendo en cuenta que son aproximadamente 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.

Asimismo, la estimación de las inspecciones técnicas a realizar en todo el término municipal de Madrid durante la vigencia del presente acuerdo marco, se considera suficiente y adecuado para cubrir este tipo de servicio con el personal mínimo que la empresa seleccionada deberá adscribir a dicho acuerdo marco (Cuatro <4> en este caso), de ahí la conveniencia de no dividir el término municipal de Madrid en más de un lote o zona.

Dividir el acuerdo marco en varios lotes o zonas sería excesivamente oneroso para las empresas, teniendo en cuenta la estimación económica global prevista y el número del personal técnico cualificado que se exige para llevar a cabo este servicio, no tendría ningún sentido dividir este personal en más de una zona o lote, circunstancia ésta que, junto con el coste de garantías y pólizas de seguros que se deberían exigir a cada una de las empresas seleccionadas para cada una de las zonas en que se dividiera el acuerdo marco, justifica la no división del mismo en más de una zona.

En consecuencia, resulta necesario iniciar los trámites para la celebración del Acuerdo Marco propuesto, 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, el cual se ajusta a lo dispuesto en el artículo 219 y siguiente de la LCSP, que determine las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos basados que se pretendan adjudicar durante un periodo de DOS (2) AÑOS.

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.**

**(Firmado digitalmente)**

**Juan Carlos Álvarez Rodríguez**