

**Expediente 300/2019/01120**

**JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 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.-**

**I.- Justificación del Procedimiento.-**

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 (300/2018/01979), 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 (LCSP), permite acudir al **procedimiento negociado sin publicidad**, cuando 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 que se acompaña en documento aparte informe a que hace referencia el artículo 28 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) en el que se exponen las necesidades a satisfacer mediante el presente Acuerdo marco de servicios, así como la idoneidad de su objeto, que se concreta, entre otros, en los siguientes extremos:

El presente Acuerdo marco tiene por objeto establecer las condiciones técnicas y jurídicas que han de regir en la ejecución del acuerdo marco de referencia, consistente en 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.

Se opta por el Acuerdo marco, por cuanto que el número de actuaciones 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.

La competencia de estas actuaciones 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 de 15 de julio de 2019).

Asimismo se indica que, en aplicación de la Instrucción 1/2016, aprobada por Decreto del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda con fecha 19 de enero de 2016, relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y las entidades del sector público municipal, los servicios objeto del presente Acuerdo marco se desarrollaran respetando las normas sociolaborales vigentes en España y en la Unión Europea.

## **II.- Necesidades administrativas a satisfacer mediante el Acuerdo marco:**

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior (Justificación del Procedimiento), el servicio objeto de este acuerdo marco consistente en 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) puede ser una relación de derecho privado de carácter contractual; pero en cambio la relación de la Administración pública ejecutante con el interesado 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.

### **III.- Órganos administrativos.-**

En virtud de lo dispuesto en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, de fecha 11 de julio de 2019 (BOCM, 15 de julio de 2019) el órgano de contratación será el Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

### **IV.- Valor estimado del Acuerdo marco.-**

Teniendo en cuenta que el plazo de duración del presente acuerdo Marco es de DOS (2) AÑOS, prorrogable por otros dos (2) años, el VALOR ESTIMADO del mismo se fija en 301.361,40 euros, tal y como viene especificado en el estudio económico.

- **Anualidad medida del acuerdo marco.**- Para calcular la anualidad media del acuerdo marco, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 36.6 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. La anualidad media se ha calculado dividiendo el valor estimado de referencia (IVA excluido) el cual asciende a 301.361,40 euros, entre los 48 meses de vigencia del acuerdo marco y el cociente resultante se multiplica por 12 meses.

Cálculo de la anualidad media:  $(301.361,40 \text{ €/}48 \text{ meses}) \times 12 = 75.340,35 \text{ euros}$ .

- **Imputación presupuestaria:**

Los contratos basados del acuerdo marco de servicios se imputaran a la siguiente aplicación presupuestaria: 001/087/151.03/227.03 "Acción subsidiaria".

#### **V.- Garantía definitiva:**

**V. 1º.- En el acuerdo marco:** No se establece.

**V. 2º.- En los contratos basados.**- La empresa seleccionada constituirá en cada contrato basado una garantía definitiva del 5% del precio de adjudicación (IVA excluido).

#### **VI.- Plazo y Lugar de ejecución.**

Plazo de duración: **2 años**.

Fecha prevista de inicio: **1 de noviembre de 2019**.

Si el acuerdo marco no se hubiera formalizado antes del 1 de noviembre de 2019, la ejecución del mismo se iniciara el día siguiente al de la formalización.

Durante ese periodo la Subdirección General responsable tramitará, en su caso, los distintos contratos basados en el Acuerdo Marco para la ejecución de las actuaciones previstas en el apartado primero del presente pliego.

Sin perjuicio de lo anterior, la vigencia del Pliego de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas Particulares se extenderá a los contratos basados en el acuerdo marco, cuya duración será la que se establezca en el propio contrato, teniendo en cuenta que el plazo de ejecución de los distintos contratos podrá superar el plazo total de ejecución del Acuerdo Marco.

**Prórroga:** Si procede, se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del acuerdo marco. Conforme establece el Artículo 219.2 de la LCSP, la prórroga tendrá un plazo máximo equivalente al plazo inicial, sin que en ningún caso pueda exceder de cuatro (4) años.

**Plazo de los contratos basados:** El plazo de los contratos basados será el que se determine en cada uno de éstos, teniendo en cuenta para ello lo dispuesto en la cláusula 10 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que rige en este acuerdo marco.

**Plazos parciales:** No proceden.

**Lugar de ejecución:** Término municipal de Madrid.

**Plazo de garantía:** No procede por tratarse de inspecciones y redacción de informes técnicos.

## **VII.- Sobre la no división en lotes/zonas del Acuerdo marco.-**

**Respecto a la no división en lotes/zonas del presente Acuerdo marco;** Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Directiva Europea 2014/24 del Parlamento Europeo y del Consejo de fecha 26 de febrero de 2014, se justifica la no división en los siguientes extremos:

“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, de manera que no resulta conveniente 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.

Por otro lado, dado el valor máximo estimado del Acuerdo marco y de las exigencias de solvencia técnica, económica y profesional solicitadas, el presente Acuerdo marco se considera propicio para facilitar la participación de las PYMEs del sector de actividades objeto de contratación.

Por último, el acuerdo marco pretende optimizar la economía de la gestión administrativa y mejorar la prestación del servicio, no considerándose restrictiva de

la participación de diferentes empresas o profesionales especializados en el objeto del mismo.”

### **VIII.- Constitución de una póliza de seguros de responsabilidad civil .-**

Tal y como se ha hecho mención en el apartado I de este informe, el presente Acuerdo Marco tiene por objeto establecer las condiciones técnicas y jurídicas que han de regir en la ejecución del acuerdo marco de referencia, consistente en 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, por lo que **el empresario seleccionado formalizará una póliza de seguro de responsabilidad civil, sin franquicia alguna, que tendrá por finalidad cubrir los daños y responsabilidades que pudieran derivarse de los siniestros acaecidos por una incorrecta inspección o diagnóstico de las patologías que afecten a los edificios o construcciones, por un importe de 1.000.000 euros por siniestro.**

- **Momento de entrega de la póliza:** Previa a la adjudicación del acuerdo marco.
- **Justificación de la constitución de la póliza de seguros de responsabilidad civil.-** En este caso se trata de la prestación de un servicio que se realiza en edificios, en muchos casos con lesiones o deficiencias que pueden entrañar riesgos y daños tanto a personas como a bienes.

A este respecto la formalización por parte de la empresa seleccionada de la póliza de seguros de responsabilidad civil, tiene su justificación en los siguientes motivos: Así, el Artículo 107 de la LCSP, contempla la exigencia por parte de la empresa adjudicataria de contratos que celebren las Administraciones Públicas de una garantía definitiva por importe del 5 por 100 del importe de adjudicación (IVA excluido). Dicha garantía se constituirá en cada contrato basado, la cual tiene por objeto responder de los siguientes conceptos que se contemplan en el artículo 110 del citado texto legal y que se concretan en:

“a) De las penalidades impuestas al contratista conforme al artículo 192 de la LCSP.

b) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a la Administración por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.

c) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en esta Ley esté establecido.

d) Además, en el contrato de suministro la garantía definitiva responderá de la inexistencia de vicios o defectos de los bienes suministrados durante el plazo de garantía que se haya previsto en el contrato.”

En este caso, el importe de la garantía definitiva a constituir en cada contrato basado, teniendo **en cuenta el precio medio (IVA excluido) de cada inspección técnica de edificios más característicos es de 506,97 euros**, hace necesario la constitución de una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil sobre los daños causados durante la prestación del servicio en las personas o en los bienes muebles e inmuebles relacionados con la actividad contratada. El objeto de dicha póliza, es reforzar la garantía definitiva a que se refiere el citado artículo 107 de la LCSP, ante la eventualidad de una incorrecta inspección o diagnóstico de las patologías que afecten a los edificios o construcciones.

Así, el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales en Resolución 126/2012 de fecha 6 de junio de 2012, permite a los órganos de contratación el poder exigir la constitución de una póliza de seguros al indicar lo siguiente:

“Lo expuesto anteriormente no significa, como ya se indicó en la citada resolución 130/2011, que en ningún caso sea admitida la posibilidad de que los órganos de contratación exijan en los pliegos de cláusulas administrativas particulares la suscripción de pólizas de seguro con la finalidad de garantizar determinados daños que se puedan sufrir por el órgano de contratación o por terceras personas como consecuencia de la ejecución de un determinado contrato. Por el contrario, tal posibilidad existe cuando se trata de contratos que tengan por objeto prestaciones que impliquen un especial riesgo de que sufran daños las personas o las cosas, en este último caso, de modo muy especial las que constituyan el objeto mismo de la prestación.(...)”.

El indicado Tribunal en Resolución 130/2011, de 27 de abril de 2011, establece:

“(...) No quiere con esto decirse que en ningún caso sea admitida la posibilidad de que los órganos de contratación exijan en los pliegos de cláusulas administrativas particulares la suscripción de pólizas de seguro con la finalidad de garantizar determinados daños que se puedan sufrir por el órgano de contratación o por terceras personas como consecuencia de la ejecución de un determinado contrato. Por el contrario, tal posibilidad existe cuando se trata de contratos que tengan por objeto prestaciones que impliquen un especial riesgo de que sufran daños las personas o las cosas, en este último caso, de modo muy especial las que constituyan el objeto mismo de la prestación.”

De todo lo expuesto, en este caso queda suficientemente justificada la necesidad de que la empresa seleccionada constituya la póliza de seguros de responsabilidad civil en los términos contenidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

## **IX.- Sobre los contratos basados.-**

Los contratos basados correspondientes al presente Acuerdo Marco se adjudicarán directamente al empresario seleccionado, no necesitándose nueva licitación.

El gasto de cada contrato basado se imputará a la aplicación **001/087/151.03/227.03** denominada "gastos por acción subsidiaria", y su cálculo económico se fija aplicando la fórmula que aparece en el apartado 8.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, en relación con la superficie en metros cuadrados de los inmuebles objeto de cada uno de los contratos basados.

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.

Si una vez iniciada la ejecución del contrato basado, y comparecido el técnico de la empresa seleccionada en el inmueble a inspeccionar, no fuese posible realizar la inspección, bien porque el edificio estuviera deshabitado o sin uso, o se impidiese su acceso por parte de sus ocupantes, se procedería a justificar este tipo de incidencias y a formalizar con el Ayuntamiento de Madrid un acta de suspensión del contrato basado respecto de los inmuebles afectados por estas incidencias. Esta suspensión durará hasta que el órgano judicial correspondiente autorice, mediante resolución, la entrada en los mismos, en cuyo momento se procederá a levantar la suspensión acordada con el fin de realizar el servicio técnico de inspección.

Esta suspensión no implicará responsabilidad imputable al Ayuntamiento de Madrid, renunciando expresamente la empresa seleccionada a reclamar daños y perjuicios derivados de la misma.

## **X.- Régimen de pagos.-**

- **Acuerdo marco:** Ser adjudicatario del acuerdo marco no da derecho alguno al abono de ninguna cantidad.

- **Contrato basado:** Se expedirán facturas mensuales, en base a la relación de los trabajos realmente ejecutados en dicho periodo.

Si la Administración decidiese por cualquier motivo o circunstancia sobrevenida, la no ejecución de alguna de las actuaciones contempladas en el objeto del contrato basado, se abonará al adjudicatario los honorarios en función de la prestación realmente efectuada, sin derecho a indemnización por las actuaciones no ejecutadas.

A la finalización de cada mes se presentará factura acompañada de la relación de los trabajos realizados durante dicho período e importes parciales. Sobre el total de estos importes se aplicará el porcentaje de la baja ofertada. Obtenido ese importe como base imponible, se le aplicará el tipo de IVA vigente.

Cada factura vendrá acompañada de cuanta documentación sea exigible según el PPTP en sus diferentes apartados y anexos.



Dichas facturas, junto con su documentación complementaria, serán conformadas por la persona responsable del contrato, sin perjuicio de la conformidad del órgano de contratación, en su caso.

Las facturas habrán de incluir los datos identificativos que se relacionan el apartado 2 del Anexo I al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y deberán contener los requisitos exigidos en el Art. 6 del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

Según lo dispuesto en el apartado segundo del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 22 de enero de 2015, por el que se regula la presentación, tramitación y archivo de las facturas electrónicas en el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Autónomos, de conformidad con lo previsto en el Art. 4 de la Ley 25/2003, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, y en la Orden HAP/1650/2015, de 31 de julio, por la que se modifican la Orden HAP/492/2014, de 27 de marzo, por la que se regulan los requisitos fundacionales y técnicos del registro contable de facturas de las entidades del ámbito de aplicación de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, y la Orden HAP/1074/2014, de 24 de junio, por la que se regulan las condiciones técnicas y funcionales que deben reunir el Punto General de entrada de facturas electrónicas, el contratista estará obligado a expedir facturas electrónicas y remitirlas al Ayuntamiento de Madrid a través de FACe en tanto el importe de estas sea igual o superior a 5.000 euros.

No proceden abonos a cuenta por operaciones preparatorias.

#### **XI.-Revisión de precios.**

No procede.

#### **XII.- CRITERIOS DE NEGOCIACIÓN-ADJUDICACIÓN DEL ACUERDO MARCO.-**

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 168.a).1 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Publico, que permite acudir al procedimiento negociado sin publicidad, cuando 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.

A la vista de las exigencias contempladas en el citado artículo de la Ley de Contratos del Sector Publico, **serán objeto de negociación:**

#### **- Aspectos económicos de la negociación:**

Porcentaje de una única baja. Dicho porcentaje será repercutible a los precios resultantes de la aplicación de las fórmulas de valoración de los trabajos establecidos en el PPTP. %.

### **- Aspectos técnicos de la negociación:**

1.- Número de técnicos ofertados (por encima de los mínimos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y con el límite de 2 técnicos.

2.- Conteste con SI o NO a la aportación del Anexo Técnico a los Informes de Evaluación de Edificios (IEE), en el que se analice la viabilidad técnica de la introducción de ajustes razonables en materia de accesibilidad en cada uno de los inmuebles inspeccionados. En -caso de SI- aportará la documentación especificada en el apartado 16 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

3.- Conteste con SI o NO a la oferta de un ANEXO TÉCNICO a los informes objeto del contrato (tanto en caso de ITE como de IEE), en el que se analice el comportamiento térmico en cada uno de los inmuebles inspeccionados. En -caso de SI- aportará la documentación especificada en el apartado 16 del PCAP.

4.- Compromiso de estabilidad en el empleo:

Expresa SI aporta o NO declaración responsable del compromiso de estabilidad en el empleo.

**EN CUANTO A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**, se incluyen los mismos que se fijaron en el anterior Acuerdo Marco declarado desierto:

### **Criterios valorables en cifras o porcentajes TOTAL: 100 puntos**

<u>Número</u>	<u>Descripción del criterio</u>	<u>Ponderación</u>
<b>1</b>	<b>Oferta económica</b>	<b>Hasta 55 puntos</b>
<b>2</b>	<b>Mejoras del servicio</b>	<b>Hasta 40 puntos</b>
<b>3</b>	<b>Compromiso estabilidad en el empleo</b>	<b>Hasta 5 puntos</b>

### **Valoración criterio nº 1. Oferta económica (Hasta 55 puntos)**

Las proposiciones económicas deberán expresar el porcentaje de una única baja que oferta el licitador. Dicho porcentaje será repercutible a los precios resultantes de la aplicación de las fórmulas de valoración de los trabajos establecidos en el PPTP.

Las proposiciones económicas deberán expresar, en forma de un único tanto por ciento, la baja lineal que se oferte sobre todos y cada uno de los precios que figuran en las bases de precios del acuerdo marco.

El porcentaje de baja ofertado se valorará atendiendo a la siguiente fórmula:

$$V_i = V_{\max} \times ( B O_i / B M O )$$

Siendo:

$V_i$ : Puntuación de la oferta que se valora

$V_{\max}$ : Puntuación máxima asignada al criterio precio

$B O_i$ : Baja de la oferta a valorar

$B M O$ : Mayor Baja Ofertada

La aplicación de esta fórmula garantiza que al menor precio ofertado (baja mayor) le corresponderá la máxima puntuación, y al mayor precio ofertado (baja menor) le corresponderá la mínima puntuación, así como que a un precio igual al precio base de licitación, le corresponde una valoración de cero puntos.

Se considerará, en principio, como valor anormal o desproporcionado toda proposición cuyo porcentaje de baja ( $B_i$ ) exceda en **diez (10) unidades** porcentuales a la media aritmética de los porcentajes de las bajas de todas las proposiciones presentadas. Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP. En el caso en que se presenten proposiciones por empresas pertenecientes al mismo grupo, de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio, se aplicará el régimen de apreciación de los valores anormales o desproporcionados del artículo 86 del RGLCAP.

Al licitador cuya proposición pueda ser considerada desproporcionada o anormal, se le concederá un plazo de **cinco (5) días hábiles** para presentar la justificación a que se refiere el artículo 149 de la LCSP.

## **Valoración criterio nº 2. Mejoras del servicio (Hasta 40 puntos)**

2.1.- Dada la especial naturaleza técnica del acuerdo marco se valorará: Por la oferta de un Arquitecto o Aparejador, Arquitecto Técnico o Ingeniero de Edificación con más de 5 años de experiencia en trabajos relacionados con el objeto del contrato, ofertado por encima de los mínimos establecidos en el PPTP. Hasta 10 puntos.

La puntuación asignada será 5 puntos por cada técnico ofertado, con el límite de 2 técnicos, y cero (0) puntos para el que no lo oferte.

2.2.- Por la oferta de un ANEXO TÉCNICO a los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) objeto del contrato, en el que se analice la viabilidad técnica de la introducción de ajustes razonables en materia de accesibilidad en cada uno de los inmuebles inspeccionados.

Dicho ANEXO se presentará en formato DIN-A4 y constará de la siguiente documentación, valorándose con un máximo de 20 puntos, desglosados como sigue:

- Reportaje fotográfico del inmueble destacando particularmente los itinerarios exteriores de conexión con la vía pública, así como los itinerarios interiores tanto verticales, como horizontales..... 2 puntos
- Ficha de verificación del cumplimiento / incumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad..... 2 puntos
- Informe-propuesta de ajustes razonables..... 4 puntos
- Planos acotados a escala adecuada, en formato DIN-A4 o DIN-A3 plegado a DIN-A4, con el reflejo de la situación actual de los principales elementos de los itinerarios interiores y exteriores, y de la situación final tras la introducción de los posibles ajustes razonables..... 6 puntos
- Valoración económica de la o las actuaciones propuestas según Cuadro de Precios aprobado por el Ayuntamiento de Madrid y, en su defecto, el último Cuadro de Precios de la Construcción Centro editado por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara.... 6 puntos

La puntuación será cero (0) puntos para el licitador que no oferte ninguno de los subapartados de este ANEXO.

2.3.- Por la oferta de un ANEXO TÉCNICO a los informes objeto del contrato (tanto en caso de ITE como de IEE), en el que se analice el comportamiento térmico en cada uno de los inmuebles inspeccionados.

Dicho ANEXO se presentará en formato DIN-A4 y constará como mínimo de la siguiente documentación:

- Análisis de la envolvente de los inmuebles inspeccionados mediante termografía infrarroja, con al menos una imagen de cada fachada.

La puntuación asignada será 10 puntos para el licitador que oferte el ANEXO, y cero (0) puntos para el que no lo oferte.

### **Valoración del criterio nº 3. Compromiso de estabilidad en el empleo (Hasta 5 puntos)**

Conforme a la Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus OOAA y entidades del sector público municipal, para el caso de que la empresa licitadora se comprometa, durante el periodo de ejecución del contrato, a mantener el personal exigido para la prestación del objeto del contrato contenido en el pliego de prescripciones técnicas, en las mismas condiciones contenidas en su contrato de trabajo:

La puntuación asignada será 5 puntos para el licitador que aporte declaración responsable y cero (0) puntos para el que no la aporte.

## **Documentación técnica a presentar en relación con los criterios de adjudicación.**

El licitador deberá presentar con la "documentación referente a criterios valorables en cifras o porcentajes", junto con su Oferta Económica, una descripción pormenorizada de las Mejoras en el servicio que, en su caso, pretenda ofertar, conforme a la descripción que de las mismas se contiene en los apartados correspondientes. Se someterá, en todo caso, a las limitaciones y cuantías en ellos vertidas.

### **XIII.- Penalidades.**

#### **- Acuerdo marco:**

El incumplimiento por la empresa seleccionada de cualquiera de las cláusulas sociales que fueran exigibles legalmente y las comprendidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que rige en este acuerdo marco, se considerara falta grave.

Cuantía de la penalización.- 5.000 euros.

El importe de la penalización se imputara a las cantidades que en concepto de pago total y parcial deban abonarse al empresario seleccionado o sobre la garantía que, en su caso, se hubiera constituido cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

El órgano competente para imponer las penalidades será el Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, a quien corresponde la facultad, entre otras, de interpretar y resolver todas las cuestiones que se planteen respecto a la ejecución del acuerdo marco siendo sus resoluciones susceptibles de ser recurridas en vía contencioso-administrativa

#### **- Contratos basados:**

Se contemplan dos actuaciones que se calificarían como faltas en el cumplimiento de los contratos basados:

1. Por demora en la ejecución de las prestaciones del contrato basado de conformidad con lo establecido en el artículo 193 de la LCSP, excepto en los importes de las penalidades ya que teniendo en cuenta la características de los contratos basados en este acuerdo marco, en el que los plazos son escasos así como las cuantías de los mismos, se han considerado los porcentajes que se indican, para garantizar la correcta ejecución del contrato.

2. Por ejecución defectuosa de las prestaciones objeto del contrato basado. En las infracciones, el técnico municipal propondrá, mediante informe fundamentado basado

en criterios de proporcionalidad, y con audiencia del contratista, la señalización correspondiente.

Se contemplan los siguientes tipos de faltas:

Se consideran **faltas leves**:

- En materia de inspecciones técnicas periódicas de edificios y construcciones, así como la elaboración de los impresos oficiales correspondientes, el retraso en la entrega de los formularios oficiales correspondientes.

-Cuantía de la penalización: por cada 3 días hábiles de demora en la entrega, el 2% del importe de dicho informe o formulario.

Se consideraran **faltas de carácter grave**:

a) La existencia de tres faltas leves en el mismo trimestre.

b) Presentación de formularios incompletos o mal cumplimentados.

Cuantía de la penalización: El triple de la suma de cada una de las sanciones de las faltas leves que han dado lugar a dicha falta grave en el caso a) o el 6% del importe de dicho informe en los casos b).

Se consideraran **faltas de carácter muy grave**:

c) La existencia de tres faltas graves, en un periodo consecutivo de 12 meses.

d) La falta de veracidad de los datos y aspectos técnicos incluidos en los formularios oficiales.

e) En caso de inspecciones con autorización judicial de entrada, la incomparecencia no justificada en el día y hora designados, ya sea por parte de los técnicos inspectores o por parte del personal de cerrajería y/o albañilería, así como la carencia de los medios materiales necesarios para realizar la apertura del edificio y su posterior cierre.

En caso de falta muy grave, se impondrá una penalización cuyo importe será el triple de la suma de cada una de las sanciones de las faltas graves que han dado lugar a dicha falta muy grave, en el caso c) o el 18% del importe de dicho informe en los casos d) y e), sin que en ningún caso esta penalización podrá superar el 10% del presupuesto del contrato.

El importe de la penalización se imputara a las cantidades que en concepto de pago total y parcial deban abonarse al empresario seleccionado o sobre la garantía que, en su caso, se hubiera constituido cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

El órgano competente para imponer las penalidades será el Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, a quien corresponde la facultad, entre otras, de

interpretar y resolver todas las cuestiones que se planteen respecto a la ejecución del acuerdo marco siendo sus resoluciones susceptibles de ser recurridas en vía contencioso-administrativa.

Todas las penalizaciones propuestas deberían notificarse por el Servicio o Departamento municipal correspondiente en el plazo de 7 días hábiles al responsable del acuerdo marco, a fin de que se adopte la resolución que proceda.

#### **XIV.- Otras causas de resolución del acuerdo marco.**

Procede: Si.

Además de las establecidas en la LCSP, serán causas de resolución del acuerdo marco las siguientes:

- La comisión de DOS faltas muy graves en la ejecución de los contratos basados.
- El rechazo por el empresario seleccionado del encargo efectuado por la Administración para la realización de los servicios objeto de los contratos basados.
- La resolución de TRES contratos basados por causa imputable a la empresa seleccionada.

**Serán causas de resolución del contrato basado,** las siguientes:

- La comisión de UNA falta muy grave.

#### **XV.- Modificaciones previstas en la documentación que rige la licitación (artículo 204 de la LCSP).-**

No procede la modificación del acuerdo marco de servicios, ni de sus contratos basados, salvo por las causas establecidas en el artículo 205 de la LCSP.

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.**

**(Firmado digitalmente)**

**Juan Carlos Álvarez Rodríguez**