



Este documento se ha obtenido directamente del original, que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

ACUERDO MARCO PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE INSTALACIÓN, REFORMA, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN, REPARACIÓN SIMPLE, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DEMOLICIÓN EN EDIFICACIONES E INTERVENCIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS, PROMOVIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO GEOGRÁFICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DEL CONTRATO (4 LOTES) A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

De conformidad con lo que establece el Artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características de las prestaciones objeto del contrato de referencia.

Necesidades a cubrir con el contrato: Naturaleza y extensión

Dentro de su ámbito de competencias la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid, debe acometer diferentes obras, entendidas las mismas en el sentido amplio expresado por la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público* (en adelante LCSP 9/2017), en su Art. 13.2 (desglosadas pormenorizadamente en el Anexo I del mismo texto legislativo) como: *"...el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble. También se considerará "obra" la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su vuelo, o de mejora del medio físico o natural"*

En el desarrollo de su actividad promotora, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación debe proponer el inicio de expedientes de contratación para la licitación de los contratos para la realización de obras de instalación, reforma, restauración, rehabilitación, reparación simple, conservación, mantenimiento, mejora de la eficiencia energética y demolición en edificaciones e intervenciones en espacios públicos, dentro del ámbito geográfico de la Comunidad de Madrid. Las obras de reforma, reparación, demolición o rehabilitación pueden referirse a una instalación, a una parte del edificio o a su totalidad.

En concreto, dentro de la **programación** de ejecución de obras, se están desarrollando una serie de proyectos y actuaciones preparatorias para llevar a cabo una serie de intervenciones en edificios y espacios públicos que requerirán de la licitación y ejecución de una serie de obras en los próximos años, y que pretenden darse respuesta con el objeto de este contrato:

- Plan Estratégico de Subvenciones para la Recuperación urbana integrada en cascos antiguos y de conjuntos urbanos homogéneos con valor patrimonial, promovido desde esta Dirección General 2018-2021, para contribuir a la revitalización de los municipios de menos de 2.500 habitantes de la Comunidad de Madrid, y está en marcha la convocatoria de una ampliación del mencionado Plan.

- Existe aprobada una línea estratégica para la mejora de la eficiencia energética de edificios públicos de la Comunidad de Madrid, en virtud de la cual se han iniciado estudios y se van a desarrollar proyectos sobre una serie de inmuebles, que pretenden extenderse a inmuebles pertenecientes a otras Consejerías.

- Existen en desarrollo estudios y proyectos sobre otras actuaciones en virtud de Convenios con municipios de la Comunidad de Madrid.

De una manera más concreta y a título enunciativo, no limitativo, la DGVR podrá acometer este tipo de obras:

- Obras de tratamiento y rehabilitación de espacios urbanos y elementos degradados de interés singular.
- Obras de construcción de nueva planta, restauración, ampliación, conservación y mantenimiento de edificaciones institucionales y de viviendas protegidas o equipamientos públicos.
- Obras derivadas de programas de rehabilitación dispersa o aislada e integral de edificaciones o de conjuntos urbanos.
- Obras de restauración, ampliación, conservación y mantenimiento del Patrimonio edificado en la Comunidad de Madrid.
- Obras en edificaciones o espacios públicos que tienen como objetivo la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.
- Obras en edificaciones o espacios públicos que tienen como objetivo la sostenibilidad y la mejora de la eficiencia energética.
- Obras de mejora, reforma o nuevas instalaciones y dotación de sistemas de captación de energías renovables y sistemas de control de estos.
- Demoliciones.

Se considera por tanto necesario la convocatoria de un procedimiento de licitación para la contratación de las obras para poder llevar a cabo las intervenciones programadas y aprobadas para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la actividad de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

La idoneidad del objeto y contenido del contrato para satisfacerlas.

La técnica de racionalización de la contratación del Acuerdo Marco ayudará a simplificar y homogeneizar la contratación de todas estas obras, unificando los términos y condiciones de los contratos basados, así como el procedimiento para su contratación. Este procedimiento se considera el más idóneo para llevar a cabo la contratación de todas estas obras, ya que permite dentro de un único expediente de contratación, que un amplio número de empresas tenga la posibilidad de concurrir al procedimiento y tras la selección de varios empresarios para la suscripción de Acuerdos Marco, en una fase posterior, una vez definidas las obras con exactitud mediante los correspondientes proyectos, se realizará la segunda licitación, garantizándose así la concurrencia y la obtención de los mejores precios con una calidad ya garantizada por el proceso previo de selección y unos plazos de tramitación y formalización de los contratos basados muy cortos.

Todas estas intervenciones y cualquiera que sea necesario acometer, deben tener desarrollado y aprobado el correspondiente proyecto de ejecución que las defina previamente al inicio de procedimiento de contratación para la licitación de las obras en otro tipo de procedimiento. Con la elección del acuerdo marco, el tiempo que requiere el expediente de contratación se solapa con el de redacción de los proyectos de ejecución, existiendo con este sistema una gran reducción también en los plazos al existir un solape temporal entre los tiempos de redacción de los proyectos y el procedimiento de licitación.

Se considera que el Acuerdo Marco propuesto es el sistema idóneo y óptimo para desarrollar la contratación de las numerosas obras de construcción que está previsto llevarse a cabo desde la Dirección General en los próximos años, por razones de economía procedimental, de recursos y tiempos.

No obstante, los contratos de obras se licitarán según las necesidades reales de la D.G. y sin perjuicio de poder utilizar otros procedimientos, como el contrato menor para aquellos casos cuyo importe y duración así lo permita la LCSP. Por todo ello, se propone la tramitación del presente Acuerdo Marco de obras al considerar que será una herramienta adecuada para satisfacer las necesidades de contratación de obras la D.G. en los próximos años.

La posibilidad de aplicar este sistema de acuerdos marco se encuentra limitado en la propia LCSP 9/2017 (artículo 219) y se aconseja que no se utilice de forma abusiva o de modo que la competencia se vea obstaculizada, restringida o falseada. En este sentido, los límites previstos legalmente (limitación en tiempo, exigencia de un mínimo de adjudicatarios...) tienen precisamente por objeto conseguir minimizar los

potenciales efectos negativos para la competencia. Se enumeran a continuación algunas características concretas de los acuerdos marco:

- Se introduce una limitación en relación con la duración de los acuerdos marco, que será de 2 años y que no podrá exceder de una duración máxima de cuatro años si se recurre a su prórroga.
- En relación con el número de licitadores con los que se puede concluir el acuerdo marco, existe la posibilidad legal que sea un único empresario (art. 221.3 LCSP) sin embargo se ha optado por la inclusión de varios empresarios (cuatro) para cada uno de los lotes.
- La propuesta de fragmentación en lotes adaptados a las características de los posibles contratos permite una mayor concurrencia dando opción a las PYMES.
- En el procedimiento de adjudicación de los contratos derivados se contempla la convocatoria a las partes a una nueva licitación, subasta, propiciando de nuevo la competencia entre las empresas que formarán parte de los acuerdos marco.

VALOR ESTIMADO DEL ACUERDO MARCO VIGENCIA + PRÓRROGA

AM (VIGENCIA 2021-2022)	9.729.160,18 €	11.772.283,82 €
AM (PRÓRROGA 2023-2024)	5.092.023,95 €	6.161.348,98 €
TOTALES	14.821.184,13 €	17.933.632,80 €

Estableciéndose los siguientes lotes:

- **LOTE 1:** OBRAS < 500.000 EN LA ZONA NORTE
- **LOTE 2:** OBRAS < 500.000 EN LA ZONA S-OESTE
- **LOTE 3:** OBRAS < 500.000 EN LA ZONA S-ESTE
- **LOTE 4:** OBRAS ≥ 500.000

IMPORTES ASIGNADOS PARA CADA LOTE (SIN IVA):

lote	VIGENCIA AM	PRÓRROGA	VIGENCIA+ PRÓRROGA
LOTE 1 -N	1.629.228,07 €	1.755.289,25 €	3.384.517,32 €
LOTE 2 - S O	1.206.760,41 €	582.179,23 €	1.788.939,64 €
LOTE 3 - S E	939.815,96 €	714.132,23 €	1.653.948,20 €
LOTE 4	5.953.355,73 €	2.040.423,25 €	7.993.778,98 €
TOTAL	9.729.160,18 €	5.092.023,95 €	14.821.184,13 €

Madrid, a fecha de firma

EL CONSEJERO DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL
P.D. (ORDEN 05/09/2019, BOCM 10/09/2019)
LA VICECONSEJERA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Firmado digitalmente por: DANCAUSA TREVIÑO MARIA CONCEPCIÓN
Fecha: 2021.04.29 09:18