

Calle Edgar Neville 3, planta Baja
28020 Madrid
Teléfonos: 914 361 590

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.



ÓRGANO DE CONTRATACIÓN ACUERDO DE EJECUCIÓN DE AVAL

Ref. Expte: CA/0811.108.12/04/O

PROCEDIMIENTO: REHABILITACIÓN Y REPARACIÓN DEL CONJUNTO EDIFICATORIO DE LA IGLESIA Y EL CONVENTO DE LA SAGRADA FAMILIA DE PINTO

CONTRATISTA: CABBSA OBRAS Y SERVICIOS, S.A.
EN ADELANTE "CABBSA" O LA "CONTRATISTA"

ACTUACIÓN: ACUERDO DE EJECUCIÓN DE AVAL

D. PEDRO CORBALÁN RUIZ, en nombre y representación, de **PLANIFICA MADRID, Proyectos y Obras, M.P., S.A.** (en adelante, "Planifica Madrid"), en su condición de Consejero Delegado de la sociedad, cargo para el que fue nombrado en sesión del Consejo de Administración de la sociedad celebrado el 19 de julio de 2023 y cuyos acuerdos fueron elevados a escritura pública, autorizada por la notaria de Madrid, Doña Blanca Valenzuela Fernández, el día 27 de julio de 2023, bajo el número 2447 de orden de su protocolo.

EXPONE

PRIMERO. – En fecha 28 de febrero de 2018 fue suscrito entre "Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.", (hoy, "Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A.") y "CABBSA Obras y Servicios, S.A.", contrato de obras de "Rehabilitación y reparación del conjunto edificatorio de la iglesia y el convento de la Sagrada Familia en el municipio de Pinto (Madrid)", que fue recepcionado con fecha 9 de octubre de 2023, fecha en la que se levantó acta final de recepción de obra y acta de entrega y aceptación por el Ayuntamiento de Pinto y abriéndose un periodo de garantía de un año, esto es, hasta el 9 de octubre de 2024.

SEGUNDO. – En el plazo del periodo de garantía, se recibió comunicación del Ayuntamiento de Pinto sobre la existencia de una deficiencia en la cubierta del edificio del Convento. Con fecha 5 de marzo de 2024 se realizó visita de obra con la presencia del Director de ejecución, y representantes del órgano gestor (Planifica Madrid), de la empresa constructora Cabbsa y del Ayuntamiento de Pinto.

De acuerdo con el informe realizado por el Director de ejecución de las obras realizadas y siguiendo sus indicaciones como técnico, Planifica Madrid envió, en fecha 7 de marzo de 2024, requerimiento a Cabbsa, dentro del periodo de garantía, para que procediese de manera urgente a realizar las obras necesarias para llevar a cabo el desmontaje controlado de la parte de cubierta desplazada en evitación de la caída de tejas y de los posibles daños en la marquesina de patio.

TERCERO. – Tras la emisión de un informe técnico/pericial de lo ocurrido, mediante burofax de 19 de julio de 2024, Planifica Madrid requirió a Cabbsa para que en el plazo máximo de 5 días procediese a comenzar la ejecución de las reparaciones correspondientes, advirtiéndoles de la responsabilidad en la que incurre la empresa, como constructora adjudicataria de la obra.

CUARTO. – A los efectos de dejar claros los principios de intervención y organizar los trabajos para proceder a la reparación de las deficiencias, Planifica Madrid, Cabbsa y la Dirección Facultativa mantuvieron una reunión en fecha 2 de agosto de 2024, cuya acta de reunión refleja los siguientes acuerdos:

- Cabbsa procederá a la reparación de los desperfectos manifestados.
- Cabbsa organizará las contrataciones necesarias, colocación de andamios y mano de obra.
- Se decide organizar la firma del acta de replanteo para los primeros días de septiembre.

QUINTO. – En el Libro de Órdenes se hace constar, como fecha de comienzo de la obra de reparación, el 17 de septiembre de 2024. El departamento de Programa de Inversión Regional emite informe en fecha 16 de octubre de 2024, indicando que *“ha transcurrido un mes desde la apertura del centro de trabajo y comienzo oficial de la obra y la misma se encuentra técnicamente parada, sin personal, sin materiales y sin empresas contratadas.”*

SEXTO. – Asimismo, la Dirección Facultativa emite nota técnica en fecha 20 de octubre de 2024, concluyendo:

“Nuestra conclusión es que la obra está técnicamente parada. Se ha montado el andamio solamente, y no nos consta que se haya contratado ninguno de los trabajos a ejecutar. No se observa ninguna voluntad de hacer la obra mientras no se aprueben sus precios contradictorios, que son improcedentes y, en el único que se ha valorado el precio, está del orden del triple del precio de mercado. No se ha atendido la orden de desmontar el aislamiento, ni se ha aportado ninguna de las fichas técnicas solicitadas.

En estas circunstancias se concluye que, si se quiere ejecutar la obra en el plazo deseado, y con la calidad necesaria, o se logra un compromiso al máximo nivel entre PLANIFICA MADRID y CABBSA de forma inmediata, o será inevitable la cancelación del acuerdo vigente con CABBSA y el tener que solicitar ofertas para ejecutar la obra con otra empresa.

Ante este escenario probable, desaconsejamos embarcarnos en el desmontaje de la cubierta porque el posible proceso de rescisión del acuerdo con CABBSA y el arranque de la obra por otra empresa dejaría expuesta la estanquidad del edificio durante la transición que, probablemente, podría llevar bastante tiempo. Todo esto sin las posibles derivadas legales y de otras posibles actitudes de fuerza, reclamaciones de daños y perjuicios, demandas, etc. Que podrían extender en el tiempo un reemplazo efectivo de la constructora.”

SÉPTIMO. – A la vista del informe del departamento de Programa de Inversión Regional y de la nota técnica de la Dirección Facultativa, Planifica Madrid envió burofax a Cabbsa en fecha 21 de octubre de 2024, insistiendo en la obligación de Cabbsa de cumplir con las ordenes dadas por la Dirección Facultativa y advirtiendo que de persistir el incumplimiento, procederá la ejecución de la garantía definitiva de obra, de conformidad con la cláusula 46 del PCAP que rigió la licitación.

OCTAVO. – A pesar de las órdenes dadas por la Dirección Facultativa la obra se encuentra parada, tal y como reflejan las distintas actas de obra recogidas en el Libro de Órdenes desde el 17 de septiembre de 2024. En el acta de obra de fecha 8 de enero de 2025, se indica:

“Se realiza visita de obra y se comprueba que:

- No hay ningún personal de CABBSA trabajando en la obra y no se ha trabajado en navidades.*
- No se ha realizado ninguno de los trabajos que se habían pedido en visitas anteriores y se recuerda la obligación de atenderlas.*
- Se solicita nuevamente muestras de cumbreras, que se pidan placas de repuesto, se desmonten tejas del ala norte, ..*
- Se solicita planificación nuevamente realista con el plan de trabajos que se van a ejecutar.*

Se ruega una vez más diligencia para poder ejecutar la obra en el mínimo plazo, conforme demanda la propiedad y Planifica Madrid.”

NOVENO. – Con fecha 10 de enero de 2025 la Dirección Facultativa emite nota técnica nº 3 sobre el estado actual de las obras recoge expresamente:

“Han transcurrido cuatro meses de obra, cinco desde la reunión del acuerdo inicial del 2 de agosto, y la obra sigue técnicamente parada y sin apenas avance.

En las 16 visitas de obra realizadas por esta Dirección Facultativa y en las dos reuniones mantenidas con responsables del Ayuntamiento de Pinto y PLANIFICA MADRID (encabezados por el Sr. Alcalde y el Sr. Consejero Delegado de PLANIFICA MADRID), tan sólo en dos de las visitas se ha visto a algún operario trabajando: una vez dos personas retirando aislamiento, y otra vez, una persona realizado fijaciones provisionales en una placa. En el resto sólo han asistido el responsable de CABBSA y el encargado.

Los trabajos ejecutados hasta el momento por CABBSA han consistido en:

- *Montaje de andamio a ambos lados del ala norte (plaza y patio interior).*
- *Retirada de la teja en dos tramos del faldón norte del ala norte, pese a que se dio orden de retirar la teja de todo el faldón por razones de seguridad al detectarse que seguían produciéndose desplazamientos. Se han fijado provisionalmente las placas sueltas de dichos tramos.*
- *Retirada del aislamiento proyectado de las alas norte y sur, y de la primera no se han retirado aún los sacos, pese haberlo ordenado de forma reiterada.*

...

*Además de no avanzar físicamente en la obra, tampoco **hemos podido constatar avance en cuanto a la planificación y gestión de la obra.** Pese a haberlo pedido reiteradamente no se ha realizado ningún tipo de planificación para la ejecución de los trabajos. El único avance constatable ha sido la selección del tornillo para las fijaciones, y tras descartar la propuesta de CABBSA y su falta de alternativas, fue la DF quien, tras consultar a los departamentos técnicos de los principales suministradores nacionales, encontró el tornillo seleccionado. A fecha de hoy no hay propuesta concreta de las cubiertas, ni de los ganchos de fijación de las tejas de cubierta, ni de la resina a emplear en las fijaciones de borde de placas.*

....”

En la parte de las conclusiones, tras recoger que, no tienen constancia de que Cabbsa haya realizado ninguna de las subcontrataciones necesarias, no han manifestado ninguna proactividad con la planificación, gestión, o ejecución de la obra, no ha atendido con diligencia ninguna de las instrucciones de la DF, y las que ha atendido ha sido con semanas de demora y después de insistir varias semanas, manifiesta que **“el riesgo latente de estabilidad de los faldones de cubierta y los riesgos asociados de seguridad de las personas, que en su día llevó a PLANIFICA MADRID a actuar sobre las cubiertas para restituir sus condiciones de seguridad y sus prestaciones conforme al Código Técnico de la Edificación, no sólo persisten, sino que se han agravado al constatar nuevos y preocupantes desplazamientos de faldones de cubiertas superiores a los 10 cm en algunos tramos. La situación se sigue considerando de Alto Riesgo y no es técnicamente aceptable la dinámica actual de pasividad de CABBSA y para la que no tenemos más recursos efectivos que la denuncia de la situación con la presente nota técnica, o la renuncia como Dirección Facultativa”**.

DECIMO.- Con fecha 10 de enero de 2025 el Área de Programa Regional de Inversiones emite informe en el que ratifica el contenido del informe de la Dirección Facultativa y pone de manifiesto que el crédito disponible de la actuación para hacer frente a las obras de reparación, sumado el importe de ejecución de la garantía de 109.465,34, asciende a 335.647,73 €. Sin embargo, el valor estimado de las obras de reparación incluido en el informe pericial de 18 de julio de 2025 asciende a 547.505,66 €. Por tanto, para abordar las obras se debería incrementar la actuación con, aproximadamente, 270.110,84 €.

Concluye el informe conminando a la ejecución de la garantía definitiva aportada por Cabbsa y solicitud a la contrata de la puesta a disposición del inmueble y devolución de las llaves del mismo, dejándolo expedito, para poder ejecutar las obras de reparación por un tercero.

DECIMOPRIMERO. – Con fecha 10 de diciembre de 2025 se emite informe jurídico, en el que tras recoger que se han cumplido los requisitos del artículo 17.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, del artículo 243.3 de la Ley de Contratos del Sector Público y de la Cláusula 46 del PCAP que forma parte del contrato de obras, se informa favorablemente la incautación y ejecución de la garantía definitiva constituida por CABBSA.

DECIMOSEGUNDO.- El Órgano de Contratación, vistos:

1. El proyecto constructivo de las obras de " Rehabilitación y reparación del conjunto edificatorio de la iglesia y el convento de la Sagrada Familia en el municipio de Pinto (Madrid)".
2. El contrato de obra y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen el presente procedimiento, y demás documentación que forma parte del citado contrato y que sirve para la interpretación y ejecución del mismo.
3. El acta de la reunión mantenida el 2 de agosto de 2024 entre Cabbsa, Planifica Madrid y la Dirección Facultativa.
4. El acta de situación de las obras de reparación emitido por la Dirección Facultativa, dirección de ejecución de obra, Cabbsa y Planifica Madrid de fecha 2 de septiembre de 2024 y adenda a dicha acta de fecha 9 de septiembre de 2024.
5. Nota técnica emitida por la Dirección Facultativa en fecha 20 de octubre de 2024.
6. Informe emitido por el departamento Programa de Inversión Regional de Planifica Madrid en fecha 21 de octubre de 2024.
7. La nota técnica de la Dirección Facultativa, de 10 de enero de 2025.
8. El informe técnico de Planifica Madrid, de 10 de enero de 2025; y
9. El Informe jurídico de Planifica Madrid, de 10 de enero de 2025 en el que se informa favorablemente la ejecución de la garantía definitiva.
10. El resto de antecedentes obrantes en el expediente contenidos en el Libro de Órdenes, Actas de obra y en las distintas comunicaciones existentes entre la Dirección Facultativa, Planifica

Madrid y Cabbsa.

ACUERDA

PRIMERA.- INCAUTAR Y EJECUTAR la garantía definitiva constituida por CABBSA OBRAS Y SERVICIOS, S.A., por importe de CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (109.465,34 €), para hacer frente a las obras de reparación de la cubierta de la Iglesia y Convento de la Sagrada Familia de Pinto, y ello al amparo de lo previsto en la cláusula 46 del PCAP.

SEGUNDA. - REQUERIR a Cabbsa la entrega de la posesión de la obra, dejándola totalmente libre, vacua y expedita, mediante la entrega de las llaves, en un plazo no superior a 7 días naturales, debiendo quedar constancia documental de estos hechos.

TERCERA. - NOTIFICAR el presente acuerdo a Cabbsa y al Avalista a los efectos oportunos, advirtiéndoles que el presente acuerdo pone fin al procedimiento, siendo impugnabile ante la jurisdicción civil de conformidad con lo establecido en la cláusula 48 "Tribunales competentes" del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato, en relación con el art. 21.2 "Jurisdicción competente" del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público que resulta de aplicación al presente expediente.

En Madrid, a fecha de la firma.

Firmado digitalmente por: CORBALAN RUIZ PEDRO
Fecha: 2025.01.13 14:09

Pedro Corbalán Ruiz
CONSEJERO DELEGADO