

INFORME RELATIVO A LA SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DEL LOTE 1 Y A LA TERCERA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DEL LOTE 2 DEL PROCEDIMIENTO 350/2017 PARA LOS “SERVICIOS DE LIMPIEZAS Y SERVICIOS HIGIÉNICOS EN EDIFICIOS Y DEPENDENCIAS DE CANAL DE ISABEL II, S.A.”

Área: Subdirección de Contratación

1. Antecedentes

El Vicepresidente Ejecutivo de Canal de Isabel II, S.A. en virtud de la delegación concedida por acuerdo del Consejo de Administración en su sesión de 19 de septiembre de 2018, adjudicó los contratos correspondientes a los lotes 1 “Oficinas centrales” y 2 “Dependencias exteriores” del procedimiento 350/2017 “Servicios de limpiezas y servicios higiénicos en edificios y dependencias de Canal de Isabel II, S.A.” a la empresa LIMPIEZAS Y SERVICIOS SALAMANCA, S.A. por importe de 7.401.638,29 euros, IVA excluido, el contrato de lote 1 y por importe de 7.394.018,83 euros, IVA excluido, el contrato del lote 2.

Canal de Isabel II, S.A. y la empresa LIMPIEZAS Y SERVICIOS SALAMANCA, S.A. formalizaron los contratos de ambos lotes con fecha 13 de diciembre de 2018, por un plazo de duración de cuatro (4) años a contar desde la firma de las actas de inicio de los trabajos, siendo susceptibles de ser prorrogados por un año más. La prestación de los servicios objeto de los contratos comenzó el 14 de diciembre de 2018.

El Consejero Delegado de Canal de Isabel II, S.A. acordó la **primera modificación del contrato del lote 2, “Dependencias exteriores”**, con fecha 10 de diciembre de 2020, a fin de incorporar al objeto del mismo los servicios de limpieza en las instalaciones de Hispanagua, S.A.U. y los servicios análogos a los prestados en las instalaciones de Canal de Isabel II, referidos en el informe del Área de Mantenimiento de Edificios aprobado el 2 de diciembre de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 10.12 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Los servicios correspondientes a las nuevas instalaciones, así como los nuevos servicios análogos que resulten necesarios se realizarán en los mismos términos, en cuanto a condiciones de servicio y precios unitarios, que rigen el contrato del lote 2 del procedimiento 350/2017 y estarán incluidos dentro del alcance máximo del Contrato por lo que no supondrán un aumento de precio del mismo.

Posteriormente, el Consejero Delegado de Canal de Isabel II, S.A. acordó la **segunda modificación del contrato del lote 2**, con fecha 9 de junio de 2021, a efectos de ampliar el número de horas de limpieza y desinfección de los perfiles adscritos al contrato a fin de poder acometer los protocolos especiales de limpieza y desinfección para la disminución del riesgo de contagio en las diversas instalaciones de Canal de Isabel II, S.A. indicados por el Servicio de Prevención de Canal de Isabel II, S.A. para dar cumplimiento a las medidas establecidas en las guías técnicas de la Comunidad de Madrid y las recomendaciones de la OMS motivadas por la COVID-19. La modificación del contrato conllevó un aumento de su precio inicial de 664.363,90 euros, lo que supuso un incremento del 8,99%, del mismo.

Asimismo, con fecha 9 de junio de 2021, el Consejero Delegado de Canal de Isabel II, S.A. acordó la **primera modificación del contrato del lote 1, “Oficinas Centrales”**, a efectos de ampliar el número de horas de limpieza y desinfección de los perfiles adscritos al contrato a fin de poder acometer los protocolos especiales de limpieza y desinfección para la disminución del riesgo de contagio en las diversas instalaciones de Canal de Isabel II, S.A. indicados por el Servicio de Prevención de Canal de Isabel II, S.A. para dar cumplimiento a las medidas establecidas en las guías técnicas de la Comunidad de Madrid y las recomendaciones de la OMS motivadas por la COVID-19. La modificación del contrato conllevó un aumento de su precio inicial en 553.697,89 euros, lo que supuso un incremento del 7,48%, del mismo.

Con fecha 10 de febrero de 2023 ha tenido entrada en la Subdirección de Contratación informe de la misma fecha, suscrito por el Titulado Medio de la Subdirección de Servicios Generales, el Subdirector de Servicios Generales y por la Secretaria General Técnica (en adelante, **“Informe de la Subdirección de Servicios Generales”**), por el que **se propone la segunda modificación del contrato del Lote 1 “Oficinas Centrales” y la tercera modificación del contrato del lote 2 “Dependencias exteriores”** a fin de ampliar

el plazo de los contratos y su importe para poder mantener la continuidad de los servicios hasta la formalización de los contratos de los lotes del procedimiento abierto 115/2021 de “Servicios de limpiezas, desinfección y servicios higiénicos en Canal de Isabel II, S.A.”, debido a que los plazos y tiempos de licitación del nuevo expediente tramitado por procedimiento 115/2021, no han permitido la adjudicación del mismo antes de la finalización de los contratos vigentes de los lotes 1 y 2 del procedimiento 350/2017.

Según consta en el Informe de la Subdirección de Servicios Generales, la ampliación de plazo de duración de los referidos servicios de limpieza y desinfección conllevan un incremento del importe de adjudicación del **contrato del lote 1** de 185.781,12 euros, IVA excluido y del **contrato del lote 2** de **73.940,18 euros**, IVA excluido, así como una ampliación del plazo de duración de ambos contratos desde el 14 de marzo de 2023 hasta el 12 de mayo de 2023. La modificación propuesta no introduce unidades nuevas, ni precios nuevos, sino que se limita a ampliar el importe y plazo de ambos lotes del contrato.

De conformidad con lo indicado en el Informe de la Subdirección de Servicios Generales:

“Debido a que los plazos y tiempos de licitación del nuevo expediente tramitado por procedimiento abierto 115/2021 “SERVICIOS DE LIMPIEZAS, DESINFECCIÓN Y SERVICIOS HIGIÉNICOS EN CYII” no han permitido la adjudicación del mismo antes de la finalización de los contratos vigentes de los lotes 1 y 2 del procedimiento 350/2017 “SERVICIOS DE LIMPIEZAS Y SERVICIOS HIGIÉNICOS EN CANAL DE ISABEL II, S.A.”, es necesario una ampliación en plazos e importes de ambos lotes, Lote 1 y Lote 2, para poder mantener la continuidad de los servicios objeto de los mismos hasta la formalización de los contratos de los lotes del procedimiento 115/2021 “SERVICIOS DE LIMPIEZAS, DESINFECCIÓN Y SERVICIOS HIGIÉNICOS EN CYII”.

El procedimiento 115/2021, llamado a sustituir a los contratos de los lotes 1 y 2 del procedimiento 350/2017, fue publicado el 7 de noviembre de 2022. Es necesario tener en cuenta que el convenio colectivo aplicable a los trabajadores que prestan servicios para el adjudicatario en el ámbito del contrato actual reconoce el derecho a la subrogación de los mismos en caso de cambio de contrata, por lo que el nuevo adjudicatario tendrá que subrogarse en las condiciones laborales de dichos trabajadores.

A estos efectos, y según establece la legislación de contratos del sector público, los servicios dependientes del órgano de contratación deberán facilitar a los licitadores la información sobre los contratos de los trabajadores a los que afecte la subrogación.

De esta forma, para publicar la nueva licitación, que tiene un componente intensivo de mano de obra, los servicios técnicos de Canal de Isabel II, S.A. han esperado a la publicación del Convenio Colectivo del Sector de Limpiezas de edificios y locales de Madrid 2022-2024 con fecha de publicación 24 de septiembre de 2022, para disponer de las tablas salariales actualizadas. Esta circunstancia, ajena a Canal de Isabel II, S.A., unida al hecho de poder disponer del listado de personal subrogable que debe facilitar el vigente adjudicatario ajustado al máximo teniendo en cuenta el requisito de que la subrogación afectará a los trabajadores que tengan al menos 4 meses de antigüedad en el centro de trabajo, ha motivado que la aprobación de la convocatoria de licitación y la consiguiente publicación del contrato de limpieza sustituto del vigente se haya ajustado a la fecha de vencimiento del contrato actual, con objeto de entregar la información más adecuada y ajustada a la realidad sobre la plantilla del actual adjudicatario a todos los licitadores.

Debe ponerse de manifiesto que el actual adjudicatario del servicio, la empresa LIMPIEZAS Y SERVICIOS SALAMANCA, S.A. ha mostrado su conformidad con la modificación del contrato en los términos expuestos.

2. Régimen jurídico

De conformidad con la Cláusula Decimosexta del contrato, el mismo tiene carácter privado y está sujeto a la Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales y en su defecto al derecho privado. Lo señalado anteriormente se entiende sin perjuicio de las remisiones expresas hechas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares al texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Por su parte, la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece que:

“El presente expediente de contratación se rige por lo establecido en los siguientes documentos contractuales:

1. *El Contrato.*
2. *El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.*
3. *El Pliego de Prescripciones Técnicas.*
4. *La oferta presentada por el adjudicatario, en lo que no contradiga los documentos anteriormente referidos.”*

En lo referente a la modificación del contrato, la cláusula 24.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece lo siguiente:

“El contrato podrá modificarse en los términos previstos en el Título V del Libro I del TRLCSP y normativa de desarrollo que resulte de aplicación.”

El apartado primero del artículo 219 del TRLCSP, dispone:

“Los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los casos y en la forma previstos en el título V del libro I, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 211.”

De conformidad con lo indicado en el Informe de la Subdirección de Servicios Generales, la modificación propuesta responde a razones de interés público puesto que es necesario para dar cumplimiento a las medidas de limpieza y desinfección de las instalaciones objeto del contrato y mantener vigente el servicio hasta la adjudicación del expediente 115/2021 de “Servicios de limpiezas, desinfección y servicios higiénicos en Canal de Isabel II, S.A.”, que se está tramitando en la actualidad.

El artículo 107 del TRLCSP dispone lo siguiente:

“1. Las modificaciones no previstas en los pliegos o en el anuncio de licitación solo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) *Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas.*
 - b) *Inadecuación del proyecto o de las especificaciones de la prestación por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del contrato y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas.*
 - c) *Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la prestación en los términos inicialmente definidos.*
 - d) *Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.*
 - e) *Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.*
3. *La modificación del contrato acordada conforme a lo previsto en este artículo no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, y deberá limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.*
4. *A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:*
- a) *Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada.*
 - b) *Cuando la modificación altere la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.*
 - c) *Cuando para la realización de la prestación modificada fuese necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.*
 - d) *Cuando las modificaciones del contrato iguallen o excedan, en más o en menos, el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.*
 - e) *En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas."*

En este sentido, de conformidad con el Informe de la Subdirección de Servicios Generales:

- La circunstancia que justifica la modificación del contrato propuesta responde al supuesto establecido en el art. 107.1 c) del TRLCSP, debido a la concurrencia de una causa de fuerza mayor o caso fortuito que hacen imposible la realización de la prestación en el plazo previsto en el contrato y es necesario ampliar el mismo para dar continuidad al servicio hasta que no se formalicen los nuevos contratos.

Al respecto del análisis de la concurrencia de esta circunstancia, el informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid de 29 de abril de 2020, en contestación a una consulta realizada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., indica que:

“El concepto de fuerza mayor a que se refiere el artículo 107, apartado 1, letra c), del TRLCSP aparece asociado en los contratos administrativos de obras a la concurrencia de alguno de los supuestos que enumera el artículo 231 del TRLCSP, según el cual, tienen dicha consideración: a) los incendios causados por la electricidad atmosférica; b) los fenómenos naturales de efectos catastróficos, como maremotos, terremotos, erupciones volcánicas, movimientos del terreno, temporales marítimos, inundaciones u otros semejantes; c) los destrozos ocasionados violentamente en tiempo de guerra, robos tumultuosos o alteraciones graves del orden público.

Sin embargo, dado que en el supuesto examinado los contratos son privados y se rigen por las normas de Derecho privado parece razonable considerar que el concepto de caso fortuito o de fuerza mayor podrá ser definido conforme a los principios del Derecho privado, y, más concretamente, con sujeción a las previsiones del artículo 1105 del Código Civil. En apoyo de lo expuesto, procede traer a colación la Circular 1/2011, de la Abogacía General del Estado sobre el régimen de modificación de los contratos del sector público:

“Así las cosas, hay que entender que el concepto de fuerza mayor a que se refiere el precepto transcrito no es el que establece descriptivamente el artículo 214 de la LCSP, ya que este precepto se refiere en concreto al contrato de obras (y a la fase de ejecución de las obras en el contrato de concesión de obra pública), siendo así que la regla del artículo 92 quáter, apartado 1 c), de la LCSP es aplicable a todos los contratos que regula este texto legal. Es por ello por lo que el concepto de fuerza mayor que ha de tenerse en cuenta a los efectos del precepto legal últimamente citado no es el del artículo 214, sino el que resulta del artículo 1105 del Código Civil”.

A propósito del artículo 1105 del Código Civil, resulta ilustrativa la Sentencia del Tribunal Supremo 3730/2019, de 24 de octubre, que dispone que:

“Los términos literales del art. 1105 del Código Civil comprenden: "sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables" (art. 1105), siendo, por tanto, requisito imprescindible que se trate de un suceso externo, imprevisible o que previsto no fuere evitable, ajeno a la voluntad de las partes y, que conlleve la imposibilidad de cumplimiento de la obligación pactada. Nuestra doctrina así lo refleja. Entre otras muchas, la STS 20 de noviembre de 2018, Recurso 2/2018, argumenta: "La fuerza mayor equivale, desde luego, a un acontecimiento externo al círculo de la empresa, absolutamente independiente de la voluntad de ésta que sea imprevisible o, siendo previsible, sea inevitable”

Aplicado al caso concreto de este contrato, en la fase de preparación de la licitación el servicio proponente actuando de una forma diligente y en aras de asegurar que el precio fuera adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe (vid. artículo 87 TRLCSP) tuvo que demorar la aprobación de la convocatoria hasta la publicación del Convenio Colectivo del Sector de Limpiezas de edificios y locales de Madrid 2022-2024, que se produjo en fecha 24 de septiembre de 2022, para disponer de las tablas salariales actualizadas y así determinar el presupuesto del contrato, cuyo componente principal es el coste de la mano de obra, con mayor rigor y ajustado a precios de mercado.

Esta circunstancia imprevista, ajena al círculo de la empresa Canal de Isabel II y a su actividad, ocasionó un retraso en la publicación de la licitación, que se produjo finalmente el 7 de noviembre de 2022, y que ha incidido en que no se vaya a adjudicar el nuevo contrato antes de la finalización del vigente, motivo por el cual y por razones de interés público, es necesaria la continuidad de la prestación.

- La modificación propuesta se limita a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la hace necesaria, que es cumplir con las obligaciones de desinfección y limpieza las instalaciones de la empresa pública Canal de Isabel II, S.A. que presta un servicio esencial de gestión del ciclo integral del agua en la Comunidad de Madrid.
- No se varían sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada, que continúa siendo la prestación de los servicios de limpieza y servicios higiénicos.
- No se altera la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.
- No resulta necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.
- El incremento del precio de los contratos que conllevará la modificación propuesta no excede, teniendo en cuenta las sucesivas modificaciones producidas en el contrato, el 10% del precio de adjudicación de dicho contrato.

Así, la contraprestación por los servicios objeto de la modificación propuesta para el contrato del lote 1 asciende a 185.781,12 euros, IVA excluido, lo que supone un incremento del 2,51% del precio del contrato que acumulado al 7,48%, es inferior al 10% del precio de adjudicación del Lote 1 (7.401.638,29 €, IVA excluido).

A su vez, el importe de la modificación propuesta para el lote 2 asciende a 73.940,18 euros, IVA excluido, lo que supone un incremento del 1% del precio del contrato que acumulado al 8,99% de la anterior modificación, es inferior al 10 % sobre el precio de adjudicación del contrato (7.394.018,83 euros, IVA excluido)

- No puede presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación propuesta, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas, toda

vez que la referida modificación no supone la introducción en el objeto del contrato de servicios distintos a los incluidos inicialmente ni de precios nuevos.

Según establece el apartado VI.B. d) de la Instrucción de modificación de los contratos aprobada por el Consejero Delegado el 21 de diciembre de 2020, dado que la modificación del contrato conlleva un incremento del precio del mismo que no excede el 15% del precio de adjudicación y considerando que resulta de aplicación a Canal de Isabel II, S.A. el artículo 114 de la Ley 9/2017, de 4 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en el TRLCSP, ley aplicable al contrato, el 104) y no el artículo 109.3 (en el TRLCSP, el art. 99.3) al ser un poder adjudicador que no tiene la consideración de administración pública, no se reajusta la garantía constituida.

5. Conclusión

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, así como en el artículo 107 del TRLCSP, y a la vista del Informe de la Subdirección de Servicios Generales, la modificación propuesta reúne los requisitos legales establecidos al efecto y, por tanto, se considera conforme a derecho **modificar los contratos de los lotes 1 y 2 del procedimiento 350/2017** de “Servicios de limpiezas y servicios higiénicos en edificios y dependencias de Canal de Isabel II, S.A.”, a efectos de **ampliar el plazo de los contratos desde el 14 de marzo de 2023 hasta el 12 de mayo de 2023, así como su importe, en la cantidad de 185.781,12 euros, IVA excluido, el Lote 1 y 73.940,18 euros IVA excluido, el Lote 2**, para poder mantener la continuidad de los servicios objeto de los mismos hasta la formalización de los contratos de los lotes del procedimiento abierto 115/2021 de “Servicios de limpiezas, desinfección y servicios higiénicos en Canal de Isabel II, S.A.”, debido a que los plazos y tiempos de licitación del nuevo expediente tramitado por procedimiento 115/2021, no han permitido la adjudicación del mismo antes de la finalización de los contratos vigentes de los lotes 1 y 2 del procedimiento 350/2017.

Firmado por ANSEDE
CASCUDO CELSO - ***9819**
FIRMA el día 16/02/2023 con un
certificado emitido por SIA
SUB01

Celso Ansede Cascudo
Jefe Área Gestión de la Contratación



Firmado digitalmente por
50321085Y GONZALO JOSÉ
BARDÓN (R:A86488087)
Fecha: 2023.02.16 13:54:04
+01'00'

Gonzalo Bardón Fernández-Pacheco
Subdirector de Contratación