



CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL

Comunidad de Madrid

Exp.: A/OBR-004342/2022

ORDEN

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

Registro:

Unidad administrativa:

ÁREA DE CONTRATACIÓN

Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se dispone la resolución del contrato entre la Consejería de Administración Local y Digitalización y la empresa INTEGRAL ARCHITECTURE SYSTEMS, S.L titulado **“REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PÚBLICO EN C/ MAYOR EN EL MUNICIPIO DE OLMEDA DE LAS FUENTES”**.

De conformidad con los artículos 211, 213.5, 245 y 246 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en relación con el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y demás disposiciones de aplicación, en uso de las atribuciones que me han sido conferidas por las disposiciones vigentes, y en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes solicitó el día 12 de mayo de 2020 el Alta de la actuación denominada *“Rehabilitación de edificio público C/Mayor, 26”*, rectificada en fecha 26 de noviembre de 2021, y el 29 de noviembre de 2021 se aprobó el Alta en el Programa de Inversión Regional de Madrid 2016-2019 prorrogado, mediante Resolución de la Dirección General de Administración Local, con un importe (IVA incluido) de 431.277,15 euros, incluyendo todos los gastos asociados. Conforme a lo establecido en el artículo 11.5 del Decreto 75/2016 de 12 de julio, el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes aportó proyecto. El proyecto se aprobó mediante Resolución de la Dirección General de Administración Local de fecha de 23 de noviembre de 2021, rectificada posteriormente mediante Resolución de 29 de noviembre de 2021 y Resolución de 07 de febrero de 2022.

SEGUNDO. - Mediante Orden de la Consejería de Administración Local y Digitalización de 13 de mayo de 2022 se inició el expediente de contratación de las obras de **“REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PÚBLICO EN C/ MAYOR EN EL MUNICIPIO DE OLMEDA DE LAS FUENTES”** (actuación incluida en el PIR 2016-2019, prorrogado), con un presupuesto base de licitación de 398.488,79 €. En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se estableció como fecha previsible de inicio el 1 de julio de 2022. Con fecha 10 de junio de 2022 se aprobó el expediente de contratación y se dispuso la apertura de procedimiento abierto simplificado para su adjudicación.

Por Orden de la Consejería de Administración Local y Digitalización núm. 609/2022, de 10 de noviembre, se adjudicó el contrato a INTEGRAL ARCHITECTURE SYSTEMS, S.L., CIF B-86163375, por un importe de 360.632,36 euros, baja equivalente al 9,5 %.

Consta en el expediente memoria de reajuste de anualidades suscrita por el Director General de Inversiones y Desarrollo Local donde se reprograma la fecha prevista para el inicio al mes de diciembre de 2022. El plazo de ejecución del contrato es de 10 meses.



Exp.: A/OBR-004342/2022

TERCERO. - A través de contratos menores de servicios, con fecha 22 de agosto de 2022, la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local contrató al Director de Obra (Expediente contable AD/2022/0000378266) y al Director de Ejecución y Coordinador de Seguridad y Salud (Expediente contable AD/2020/0000378246).

CUARTO.- Ante la imposibilidad de tener aprobados el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de Trabajo en la fecha de firma del Acta de inicio de la obra, en fecha 12 de enero de 2023 se firmó Acta de Comprobación de Replanteo y No inicio de las obras, en la que constaba que la empresa se había demorado en presentar el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de Trabajo, requisitos imprescindibles para el cumplimiento exigido por Ley para la apertura del Centro de Trabajo, quedando supeditado este inicio hasta el cumplimiento de todos los requisitos exigidos. Este Acta fue firmada de común acuerdo por todos los asistentes.

QUINTO. - Con fecha 17 de enero de 2023 se aprobó el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de Trabajo por Resolución de la Viceconsejería de Administración Local y Digitalización, y en fecha 20 de enero de 2023 se firmó el Acta de Reanudación e inicio de las obras autorizando, el Director de las obras, el inicio de las mismas. No obstante, el contratista no inició la obra, presentado un escrito de fecha 3 de febrero de 2023 (con la misma fecha de registro de entrada), solicitando la paralización.

Al respecto, se emitió informe por el Director de la Obra, de fecha 07 de febrero de 2023, y de la Técnico de apoyo del Área de Equipamientos Urbanos, de fecha 14 de febrero de 2023, concluyendo que no se encontraba justificada la paralización solicitada, fundamentado principalmente en el artículo 159 del Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por RD 1098/2001 de 12 de octubre, que señala que sólo se puede acordar la suspensión temporal, parcial o total de la obra mediante la aceptación por parte del órgano de contratación de la redacción de modificaciones del proyecto que impliquen la imposibilidad de continuar ejecutando determinadas partes de la obra contratada, cuestión ésta que no se ha producido por lo que no se podría aceptar la paralización solicitada (no se pueden paralizar los plazos de una obra si no hay una obra en marcha que quede afectada por las modificaciones acordadas previamente por la administración); así como en el artículo 242.4 de la LCSP, que establece que la modificación del contrato de obras se realizará cuando el director facultativo considere necesaria una modificación del proyecto, cuestión ésta que no se ha producido hasta ahora por falta de voluntad de la licitadora de iniciar las obras de manera efectiva por lo que, nuevamente, no tiene sentido una paralización de los plazos de obra solicitada.

Con fecha de registro de entrada de 24 de febrero de 2023, se presentó nuevo escrito por el contratista, solicitando: *"Que se nos reconozca y valoren los materiales, trabajo y medios auxiliares que se detallaron en el informe que enviamos a la dirección facultativa que se anexa y que se tramite el Modificado del Contrato correspondiente incluyendo las partidas y medios reclamados. En su defecto que se realice una actualización de todos los precios del proyecto con precios de mercado actuales o como mínimo de la fecha de la publicación de la licitación.*

Que en caso de no reconocerse lo solicitado en los párrafos anterior, se proceda a la rescisión de mutuo acuerdo del contrato de las obras, con el objeto de que la posible disputa no perjudique a las partes ni al ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes."



Exp.: A/OBR-004342/2022

En contestación a esta solicitud, se emitió Informe por el Área de Equipamientos Urbanos en fecha 10 de marzo de 2023, remitiéndose a los informes emitidos por el Director de Obra en fecha 19 de enero y 07 de febrero de 2023, y a lo dispuesto en el Acta de visita de la obra de 16 de febrero de 2023.

Se indicó:

- Que los precios son los que se recogen en la documentación facilitada para su estudio y posterior oferta, por lo que se debería haber realizado con anterioridad a la licitación por la empresa constructora adjudicataria.
- Que, aun considerando que los precios son bajos, el licitador realizó una baja del 9,5% en la oferta que se le adjudicó.
- Que todas las partidas descritas en el proyecto cuentan en sus respectivos descompuestos con un porcentaje del 5% para medios auxiliares de obras por lo que no es justificable exigir un modificado del proyecto por no haber contemplado este concepto (medios auxiliares); además, la Comunidad de Madrid no lo permite, basándose en la normativa aplicable en este caso. Se ha hecho una excepción con el andamio que se ha incluido en el proyecto para los trabajos de la fachada trasera, excepcionalmente.
- Que un proyecto modificado tendría que partir de los precios de materiales y de mano de obra del proyecto original, lo que implicaría que no se podría llevar a cabo lo solicitado por el contratista.

SEXTO. - El 25 de abril de 2023, D. Marcos González del Pozo, en representación de INTEGRAL ARCHITCTURE SYSTEMS, S.L. presenta escrito solicitando la renuncia expresa al contrato por imposibilidad de llevar a cabo su ejecución, interesando la resolución y extinción del contrato.

SÉPTIMO. - El 23 de mayo de 2023 el Área de Equipamientos Urbanos emite informe de la situación actual de la obra. Del contenido de este informe se desprende con claridad que:

- La obra no se ha iniciado y que se han emitido certificaciones a cero euros.
- No se encuentra justificación técnica para la no iniciación de la obra.

OCTAVO-Por parte de la Dirección General de Inversiones y Desarrollo Local se emitió el 15 de junio de 2023 propuesta de resolución contractual e incautación de garantía en relación con el referido contrato

NOVENO-El 20 de junio del 2023 se dio traslado al contratista de la anterior propuesta, concediéndole un plazo de 10 días hábiles para que efectuara las alegaciones que estimase oportunas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191 de la LCSP.

DECIMO-El 26 de junio del 2023 el contratista formula escrito de oposición a la resolución contractual e incautación de garantía, fundamentando esta oposición en la existencia de un riesgo imprevisible en la ejecución del contrato. Asimismo solicita se formule resolución contractual de mutuo acuerdo.



Exp.: A/OBR-004342/2022

UNDECIMO. - Con fecha 23 de octubre de 2023 se emite el informe preceptivo de la Abogacía de la Comunidad de Madrid, tal como recoge el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

DUODECIMO. - Con fecha 30 de noviembre de 2023 se emite informe preceptivo por parte de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3ª de la 191 de la LCSP

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Conforme a lo previsto en la Orden de 5 de septiembre de 2019 del Consejero de Vivienda y Administración Local, por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias en diversos órganos de la Consejería, el órgano de contratación del contrato que nos ocupa es la Viceconsejería de Presidencia y Administración Local. Conforme prevé el dispongo tercero, en el apartado 2.1 relativo a las competencias en materia de contratación establece que "Esta delegación comprende la competencia para ordenar todos los actos administrativos que deban adoptarse en los procedimientos de contratación".

SEGUNDO. La legislación aplicable al presente contrato es la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), tal como recoge el Pliego en su cláusula 2 relativa al régimen jurídico del contrato.

TERCERO. De este modo el artículo 190 de la LCSP establece que le corresponde al órgano de contratación la resolución de los contratos dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en dicha ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, **acordar su resolución y determinar los efectos de esta.**

CUARTO. El artículo 211 LCSP, denominado "Causas de resolución" dispone:

"1. Son causas de resolución del contrato:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 98 relativo a la sucesión del contratista.*
- b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- c) El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*



d) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista. En todo caso el retraso injustificado sobre el plan de trabajos establecido en el pliego o en el contrato, en cualquier actividad, por un plazo superior a un tercio del plazo de duración inicial del contrato, incluidas las posibles prórrogas.*

e) *La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior al establecido en el apartado 6 del artículo 198 o el inferior que se hubiese fijado al amparo de su apartado 8.*

f) *El incumplimiento de la obligación principal del contrato. Serán, asimismo causas de resolución del contrato, el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales siempre que estas últimas hubiesen sido calificadas como tales en los pliegos o en el correspondiente documento descriptivo, cuando concurren los dos requisitos siguientes:*

1.º *Que las mismas respeten los límites que el apartado 1 del artículo 34 establece para la libertad de pactos.*

2.º *Que figuren enumeradas de manera precisa, clara e inequívoca en los pliegos o en el documento descriptivo, no siendo admisibles cláusulas de tipo general.*

g) *La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205; o cuando dándose las circunstancias establecidas en el artículo 205, las modificaciones impliquen, aislada o conjuntamente, alteraciones del precio del mismo, en cuantía superior, en más o en menos, al 20 por ciento del precio inicial del contrato, con exclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

h) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley.*

i) *El impago, durante la ejecución del contrato, de los salarios por parte del contratista a los trabajadores que estuvieran participando en la misma, o el incumplimiento de las condiciones establecidas en los Convenios colectivos en vigor para estos trabajadores también durante la ejecución del contrato.*

2. *En los casos en que concurren diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción, deberá atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo."*

Como hemos visto en los antecedentes, existe una renuncia del contratista a iniciar la ejecución del contrato de obras una vez formalizado éste, con Programa de trabajo y Plan de Seguridad y Salud aprobados por el órgano de contratación y con orden de inicio de la ejecución dada por el Director de la Obra según acta de comprobación de replanteo e inicio de fecha 20 de enero de 2023, lo que debe considerarse causa de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación esencial del mismo - ejecutar las obras-.

El transcurso de más de 5 meses desde la orden de inicio sin ejecución alguna, con la única pretensión de conseguir una modificación del contrato, determina la concurrencia de la causa establecida en el apartado e) del art. 211 de la LCSP, **"incumplimiento de la obligación principal del contrato"**.

QUINTO. Por su parte, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige este contrato dispone en su cláusula 17: *"Cláusula 17. Principio de riesgo y ventura.*

De acuerdo con lo que establece el artículo 197 de la LCSP, la ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 239 de la LCSP para casos de fuerza mayor el contratista debe soportar los riesgos e imprevisiones que puedan aparecer en el marco de su actividad.



Exp.: A/OBR-004342/2022

SEXTO. De darse los requisitos para una modificación del contrato de obra, bien en los términos del artículo 205 LCSP, o bien en los términos del RDL 3/2022 de 1 de marzo; en todo caso, éste debe encontrarse en ejecución. De acuerdo con lo informado por el Área de Equipamientos Urbanos no se ha iniciado la obra, habiéndose emitido cuatro certificaciones de obra a 0 €.

SÉPTIMO. De acuerdo con el artículo 212.4 LCSP *"La resolución por mutuo acuerdo solo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al contratista, y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato"*. De todos los informes emitidos por Equipamientos Urbanos, y vistas las certificaciones emitidas a 0 €, se acredita que el contratista muestra su negativa a iniciar la ejecución de la obra, incurriendo en incumplimiento contractual dando lugar a la imposición de las penalidades por demora que correspondan, así como a la resolución del contrato. Las actuaciones del contratista sólo manifiestan la voluntad de modificar los términos de la licitación desde la posición, privilegiada, de adjudicatario, sin asumir el riesgo y ventura.

OCTAVO. - El artículo 213.3 LCSP establece que "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada".

NOVENO.- Consta en el expediente informe de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, emitida en fecha X de octubre del 2023, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado tercero del art. 191 de la LCSP, al haberse formulado oposición por parte del contratista.

Vistos los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, considerando que ha quedado acreditado el incumplimiento contractual de la obligación principal por parte del contratista,

DISPONGO

PRIMERO. - DESESTIMAR LA SOLICITUD DE RESOLUCIÓN DE MUTUO ACUERDO del contrato denominado "REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PÚBLICO EN C/ MAYOR EN EL MUNICIPIO DE OLMEDA DE LAS FUENTES", PIR 2016-2019, prorrogado, formulada por D. Marcos González del Pozo, en nombre y representación de la compañía mercantil Integral Architecture Systems S.L., por considerar que existe una causa de resolución imputable al contratista.

SEGUNDO.- RESOLVER el contrato denominado "REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PÚBLICO EN C MAYOR EN EL MUNICIPIO DE OLMEDA DE LAS FUENTES", PIR 2016-2019, prorrogado, formalizado el día 12 de diciembre de 2022 con la empresa Integral Architecture Systems S.L., por incumplimiento de la obligación principal del contratista, al no haber iniciado la ejecución del contrato aun existiendo acta de comprobación e inicio y orden de inicio dada por el Director de Obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 211.1.f) LCSP.



Exp.: A/OBR-004342/2022

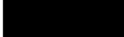
TERCERO. - INCAUTAR la garantía por importe de 14.902,16 €, solicitando al servicio competente informe sobre la posible existencia de daños y perjuicios.

CUARTO. - NOTIFICAR la presente resolución a la mercantil Integral Architecture Systems S.L como entidad adjudicataria a los efectos oportunos y proceder a su publicación en el perfil de contratante.

EL CONSEJERO DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

P.D. Orden de 5 de septiembre de 2019 (BOCM 10/09/2019)

EL VICECONSEJERO PRESIDENCIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Firmado digitalmente por: JOSE ANTONIO SANCHEZ SERRANO - 
Fecha: 2023.12.21 14:48