

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA COMPROBACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SOBRE LOS QUE LA COMUNIDAD DE MADRID OSTENTA ALGÚN DERECHO.

1. Justificación de la necesidad del contrato

El patrimonio de la Comunidad de Madrid está integrado por el conjunto de bienes inmuebles y derechos de carácter inmobiliario, de dominio público o patrimonial, cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid, sus organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos.

Este tipo de bienes revisten una especial relevancia tanto desde un punto de vista funcional como económico al constituir un recurso esencial para la prestación de los servicios públicos y el desarrollo de las funciones y competencias que corresponden a toda Administración Pública.

Su tenencia y explotación conlleva la asunción de importantes responsabilidades frente a terceros, y por eso resulta adecuado llevar un control de todos los bienes y derechos que integran ese patrimonio, así como el determinar con exactitud las magnitudes de su gestión patrimonial.

Para ello, el Inventario General Bienes y Derechos constituye un instrumento básico para la gestión del patrimonio de cualquier administración pública y su existencia viene determinada por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid en su artículo 8.

El citado artículo atribuye a la Consejería competente en materia de patrimonio, actualmente la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo conforme al Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su estructura orgánica (BOCM núm. 213 de 7 de septiembre de 2023) las competencias relativas a la adopción de los criterios y directrices para la formación, actualización y valoración de ese Inventario General de Bienes y Derechos.

Debe señalarse que las competencias que esta Consejería ostenta en esta materia se ejercen sobre lo que podríamos denominar el patrimonio "general" u "ordinario" conformado por todos aquéllos inmuebles que no constituyen patrimonios separados (patrimonio de suelo y de vivienda pública) ni propiedades administrativas especiales (vías pecuarias, ferrocarriles, carreteras, montes, etc.). La gestión de estos últimos inmuebles es responsabilidad de las Consejerías con competencia en la respectiva materia, no formando parte los mismos del Inventario de Bienes Inmuebles sino de Inventarios o Catálogos específicos.

Conforme al Decreto 230/2023, de 7 de septiembre, antes citado, las competencias para la adopción de los criterios y directrices para la formación, actualización y valoración del Inventario

de Bienes Inmuebles de la Administración de la Comunidad de Madrid y de los adscritos a organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos, se ejercerán por esa Consejería competente a través de la Dirección General de Patrimonio y Contratación.

Desde esta Dirección General se está abordando el Plan de Actualización del Inventario de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, que se basa en dos grandes tipos de actuaciones: las actuaciones derivadas de la necesidad de mejora de la información (comprobación, actualización e investigación), por un lado, y las actuaciones de mejora y evolución de los sistemas, por otro.

Ante la imposibilidad de desarrollar esas actuaciones de comprobación, actualización e investigación de los bienes inmuebles y derechos inmobiliarios que forman parte del Inventario General de Bienes Inmuebles y Derechos Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid a través de medios materiales y personales propios, esta Dirección General debe acudir a la contratación de estos servicios dentro del marco establecido por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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). Actuaciones encuadrables dentro del contrato de servicios al que se refiere el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, donde queda delimitado su marco jurídico.

A través del mencionado contrato de servicios, se pretende llevar a cabo la comprobación, ordenación, actualización e investigación de los bienes inmuebles que formen parte o puedan formar parte del Inventario de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid ubicados dentro de su ámbito geográfico, con cualquiera de los epígrafes, con el alcance y extensión definidos en la documentación que conforma el expediente. Se entienden comprendidos dentro de estos trabajos, en primer lugar, la revisión y actualización de los datos de todos los bienes inmuebles sobre los que la Comunidad de Madrid ostenta algún derecho que figuren dados de alta en la aplicación SING desarrollada por la Comunidad de Madrid para la formación de dicho inventario; y, en segundo lugar, la realización por parte del adjudicatario de las propuestas de regularización respecto de aquellos inmuebles en los que se hayan detectado discrepancias entre la realidad física y la realidad jurídica contenida en los títulos correspondientes y/o en los registros públicos correspondientes y en el catastro.

Para la ejecución se propone dividir el trabajo en 4 lotes.

A la fecha de redacción del presente pliego, el número de bienes inmuebles que actualmente figuran dados de alta en la aplicación SING del Inventario de Bienes Inmuebles dentro del ámbito geográfico de la Comunidad de Madrid, epígrafe bienes inmuebles, es el siguiente:

LOTE 1: Inmuebles situados dentro del municipio de Madrid.

176 complejos inmobiliarios

59 terrenos

625 edificios

284 locales

LOTE 2: Inmuebles situados en la zona norte (municipios del Anexo I)

110 complejos inmobiliarios

70 terrenos

405 edificios

75 locales

LOTE 3: Inmuebles situados en la zona sureste (municipios del Anexo II)

138 complejos inmobiliarios

142 terrenos

397 edificios

72 locales

LOTE 4: Inmuebles situados en la suroeste (municipios del Anexo III)

147 complejos inmobiliarios

39 terrenos

413 edificios

55 locales

Durante la ejecución de los trabajos, que se desarrollarán en un plazo de 9 meses desde la formalización del contrato, se llevará a cabo la comprobación física actual de todos los bienes inmuebles que conforman, según cada uno de los lotes, el Inventario de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, partiendo de la información actual de datos, documentos y antecedentes existentes en la aplicación SING (para lo cual se facilitará al adjudicatario los accesos necesarios a dicha aplicación) y en los archivos físicos de las dependencias administrativas de la Dirección General de Patrimonio y Contratación. Los trabajos se entenderán realizados cuando se haya completado la comprobación, actualización e investigación de los inmuebles del respectivo lote, y se entregue una ficha digital individualizada de cada uno de los inmuebles en la que se recojan todos los datos requeridos, información que se subirá a la aplicación SING, y se entregue una

Tabla de Propuestas en la que se informe sobre las discrepancias detectadas entre la realidad física y jurídica contenida en los respectivos títulos de propiedad y/o respecto de los datos registrales y catastrales de los inmuebles, realizando, en esos casos, una propuesta de regularización.

2. Procedimiento de licitación

Se licitará mediante procedimiento abierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131.2 de la LCSP, ya que en el caso concreto no concurren circunstancias que justifiquen la utilización de otro procedimiento de los contemplados en la referida norma.

3. Criterios de solvencia técnica o profesional y económica y financiera

El artículo 74 de la LCSP determina que *“para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determine por el órgano de contratación. Este requisito será sustituido por el de la clasificación cuando ésta sea exigible conforme a lo dispuesto en esta Ley”*.

El contrato de servicios que se pretende licitar no es exigible la clasificación de los empresarios conforme a lo dispuesto en el artículo 77.1 b) de la LCSP, y del artículo 38 y ANEXO II, “Correspondencia entre subgrupos de clasificación y códigos CPV de los contratos” de servicios 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.

Los empresarios que quieran licitar a la adjudicación del presente contrato deberán acreditar su solvencia a través de los siguientes criterios, los cuales han sido seleccionados al considerar que son proporcionados y permiten obtener una visión de la capacidad de gestión y experiencia de la empresa:

a) Solvencia económico-financiera:

Criterios de selección y forma de acreditación en cada uno de los lotes:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87.1.a) de la LCSP, la solvencia económico financiera se podrá acreditar, entre otros medios, según el volumen de negocios. Se considera que este criterio permite garantizar que a la licitación se presenten empresas que hayan realizado contratos similares tanto en el objeto como en el importe.

Así, será necesario que se acredite un volumen mínimo anual, referido al año de mayor volumen de negocio en servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, dentro de los tres últimos ejercicios liquidados, por importe igual o superior a:

- 125.000,00 €, para el Lote 1

- 105.000,00 €, para el resto de los lotes.

La elección de estos importes se justifica por el escaso número de empresas que desarrollan este tipo de servicios dada la especificidad técnica que requiere el objeto, que exige que se tenga en consideración la dificultad que supone encontrar empresas que cuenten mucha experiencia en el desarrollo de estos trabajos, intentando garantizar la adjudicación de todos los lotes al permitir que concurra el mayor número de empresas posible.

Deberá presentar:

Declaración responsable firmada por el representante legal de la empresa en la que se haga constar la cifra de negocio referido al año de mayor volumen de los tres últimos ejercicios concluidos.

En las UTE se contabilizará la suma del volumen de negocios de cada una de sus empresas componentes.

En el caso de que las empresas liciten a más de un lote deberán acreditar el de mayor importe exigido.

b) Solvencia técnica o profesional:

Criterios de selección y forma de acreditación en cada uno de los lotes:

Según lo establecido en el artículo 90.1.a) de la LCSP, la solvencia técnica se podrá acreditar, entre otros medios, mediante una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

La elección de este criterio permite garantizar que a la licitación se presenten empresas especializadas que tengan los conocimientos técnicos, la experiencia y la fiabilidad requeridas.

Será necesario que se acredite que la suma de los contratos realizados del mismo o análogo objeto o naturaleza, en los cinco años anteriores, sea igual o superior a:

- 95.000,00 €, para el Lote 1
- 80.000,00 €, para el resto de los lotes.

La elección de estos importes se justifica por el escaso número de empresas que desarrollan este tipo de servicios dada la especificidad técnica que requiere el objeto, que exige que se tenga en consideración la dificultad que supone encontrar empresas que cuenten mucha experiencia en

el desarrollo de estos trabajos, intentando garantizar la adjudicación de todos los lotes al permitir que concurra el mayor número de empresas posible.

En las UTE se acumularán los trabajos realizados por cada una de sus empresas componentes.

Para las empresas que presenten certificados de trabajos realizados en asociación con otra u otras empresas en UTE, se valorarán dichos trabajos aplicando al presupuesto de cada trabajo el porcentaje que la respectiva empresa tuviera en la UTE.

Deberá presentar:

Certificados expedidos o visados por el órgano competente de la entidad del sector público en donde se realizaron dichos trabajos o cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario. Según lo señalado en el PPT y en consonancia con el mencionado artículo de la LCSP, se tendrán en cuenta las pruebas de servicios similares realizadas por la licitadora durante los últimos 5 años.

En base a la previsión recogida en el artículo 90.1 de la LCSP, se estima necesario valorar los trabajos realizados en los 5 años anteriores, puesto que dados los acontecimientos acaecidos en los últimos 3 años (COVID-19 y paralización de la actividad económica) el periodo de 3 años resulta insuficiente para garantizar una competencia suficiente y la valoración de un nivel adecuado de experiencia en los servicios requeridos.

En las UTE se contabilizará la suma del volumen de negocios de cada una de sus empresas componentes.

En el caso de que las empresas liciten a más de un lote deberán acreditar el de mayor importe exigido.

c) Compromiso de adscripción de medios:

Al tratarse de una prestación que por su dificultad técnica requiere personal cualificado, con unos perfiles concretos, se prevé un compromiso de adscripción de medios al que se refiere el punto 3 del pliego de prescripciones técnicas.

Este compromiso de adscripción de medios personales y materiales, que se considera una obligación esencial del contrato a los efectos previstos en el artículo 211 de la LCSP, deberá acreditarse mediante aportación de la documentación prevista en el mencionado punto 3 del pliego de prescripciones técnicas.

4. Condición especial de ejecución del contrato

Conforme a lo establecido en el art. 202 de la LCSP, y en el Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la reserva de contratos públicos a favor de ciertas

entidades de la economía social y se impulsa la utilización de cláusulas sociales y ambientales en la contratación pública, con la finalidad de promover la mínima generación de residuos, así como su reutilización o reciclaje, los adjudicatarios aportarán compromiso de la implementación de alguna nueva medida concreta de gestión medioambiental durante la ejecución del contrato, como son:

- La reducción en la generación de residuos mediante la utilización de medios digitales evitando la impresión en papel.
- La separación en origen de los residuos generados, es decir, reciclaje del papel, de las lámparas, pilas, tóner y cualquier otro residuo generado durante el desarrollo del contrato.
- La mejora de la eficacia de los sistemas de iluminación y/o climatización y/o ventilación.
- La reducción del gasto de agua mediante la instalación de aireadores o cisternas de doble descarga.

El cumplimiento de esta condición especial de ejecución por parte de la empresa que resulte adjudicataria deberá ser acreditado durante ejecución del contrato. En función de la medida adoptada para su ejecución, esa acreditación se realizará mediante la presentación de contrato suscrito con una empresa de tratamiento y reciclaje de material, o bien mediante documentación acreditativa de la implantación de cualquiera de las otras medidas propuestas.

El incumplimiento de esta condición, que se considera esencial en la ejecución del contrato, dará lugar a la resolución del contrato.

5. Justificación de los porcentajes asignados a los criterios de adjudicación

En el punto cuarto, apartado 3 de la Circular por la que se establecen criterios de homogeneización de la actividad contractual de la Comunidad de Madrid emitida por esta Dirección General el 17 de enero de 2020, se establece que:

"Con carácter general, el porcentaje asignado al criterio precio debería de ser, al menos, del 70% de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas. Con este porcentaje el precio no tendría un peso determinante en la adjudicación del contrato, dado que el resto de criterios de valoración objetiva supondría hasta un 30 % de la valoración del contrato, cumpliendo así con lo estipulado en el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público. Si existieran casos excepcionales en los que los centros gestores entendieran que deben de establecer criterios cualitativos por un mayor porcentaje, se deberá justificar tal excepcionalidad mediante una memoria explicativa que deje clara de forma indubitada tal necesidad. En estas excepciones los criterios objetivos no deberían de superar el 50% de la valoración del contrato."

A/SER-046667/2023

Para la adjudicación del contrato de referencia se propone la valoración, en la licitación de cada uno de los lotes, de una pluralidad de criterios de adjudicación basados en una mejor relación calidad-precio y que no responde a los porcentajes antes señalados, puesto que se propone valorar el aspecto económico de la oferta presentada por los licitadores por un 40%, y con un 60% una serie de criterios de los que depende la calidad técnica de la oferta (30% sometidos a juicio de valor y 30% a criterios objetivos).

El presente contrato responde a la necesidad de llevar a cabo actuaciones de revisión de la información contenida en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, y en su caso la actualización de esos datos y propuesta de regularización de todos los bienes inmuebles que formen parte o puedan formar parte del mismo. La naturaleza de esas actuaciones justifica la necesidad de poder valorar la calidad técnica de las ofertas presentadas por encima del coste económico de las mismas, y por tanto la variación de los porcentajes de valoración de los criterios de adjudicación.

En ese sentido se entiende por calidad técnica de las ofertas tanto la experiencia profesional de las personas que van a desarrollar las actuaciones que integran esos servicios como las adecuadas metodologías que aporten en su ejecución de los trabajos.

Junto a esos criterios cualitativos y de estimación objetiva y directa se añade un juicio de valor que permita poder valorar la planificación y la metodología a aplicar para la realización de los trabajos, y cuya inclusión responde a la necesidad de poder valorar qué método de trabajo responde mejor a las necesidades a satisfacer por la Administración.

En concreto, los criterios tendrán la siguiente valoración:

1. Criterios sometidos a juicios de valor..... hasta 30 puntos.

Memoria técnica de la oferta y metodología propuesta hasta 30 puntos

Incluirá una descripción de la manera en la que prestará el servicio con la planificación y la metodología a aplicar para la realización de los trabajos. Se valorará:

- Adecuación y claridad del procedimiento..... hasta 10 puntos.
- La coordinación propuesta del equipo adscrito a la ejecución del contrato..... hasta 10 puntos.
- La flexibilidad y disponibilidad para adecuar la realización de las prestaciones a los requerimientos de la Dirección General de Patrimonio y Contratación..... hasta 10 puntos.

La memoria no podrá exceder de 10 páginas en formato DIN-A4, fuente Arial 12 e interlineado simple, no evaluándose las páginas que excedan de dicho número.

2. Criterios evaluables de forma automática.....hasta 70 puntos

a) Proposición económica de la oferta hasta 40 puntos

La valoración de la oferta se realizará conforme a la siguiente fórmula:

$$PL = \sqrt{\frac{PBL-OL}{PBL-OB}} \times 40$$

PL = puntuación otorgada al licitador.

PBL= presupuesto base de licitación

OL= oferta económica del licitador

OB = mayor baja de todas las ofertas presentadas.

Las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

Se tomarán en consideración a efectos de apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, los que establecen en el artículo 85 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Experiencia hasta 20 puntos.

Se valorará el número de efectivos que superen el umbral de los 2 años de experiencia dentro de las categorías de efectivos prevista en el punto 3.1 B) del pliego de prescripciones técnicas (Licenciado en Derecho, Arquitecto, titulado en Topografía y Arquitecto técnico), otorgándose 4 puntos por cada uno de los efectivos que supere este umbral, hasta un máximo de 16 puntos.

Asimismo, se otorgarán otros 4 puntos en caso de que la empresa tenga al menos un efectivo con la experiencia citada en cada una de las categorías profesionales previstas.

c) Reducción del plazo de ejecución.....hasta 10 puntos

Se otorgará 10 puntos al licitador que reduzca el plazo de ejecución del contrato 1 mes del plazo total de ejecución.

6. Cálculo del presupuesto base de licitación

Con el fin de garantizar la viabilidad económica y la correcta ejecución del contrato, el cálculo de su presupuesto se ha realizado teniendo en cuenta la suma de los costes del personal que va a

A/SER-046667/2023

desarrollar los trabajos más los gastos generales de la estructura de la empresa y su beneficio industrial. En base a esos cálculos, el presupuesto base de licitación total del contrato (IVA excluido) asciende es de 1.306.000,00 euros, que queda desglosado en el presupuesto de licitación de cada uno de los lotes:

- Lote 1: 373.000,00 EUROS
- Lote 2: 311.000,00 EUROS
- Lote 3: 311.000,00 EUROS
- Lote 4: 311.000,00 EUROS

En base a lo expuesto, por parte de este Centro Directivo se propone la contratación, mediante procedimiento abierto, de los servicios profesionales de asesoramiento y ejecución precisos para llevar a cabo la comprobación, investigación y actualización de los bienes inmuebles sobre los que la Comunidad de Madrid ostenta algún derecho en los términos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en la Memoria Económica y en la Propuesta de Contratación que se adjuntan a la presente Memoria.

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN

Firmado digitalmente por: MARTÍN DE LA PEÑA BEATRIZ
Fecha: 2023 11 15 18:41