

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Consorcio Urbanístico
Área Tecnológica del Sur
de Getafe (Madrid)

D^a MARÍA DEL CARMEN GARCÍA MUÑOZ, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO “ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR”, TECNOGETAFE DE GETAFE (MADRID)

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico “Área Tecnológica del Sur” de Getafe (Madrid), en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“QUINTO: APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS CONSTRUCTIVOS E INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO TECNOGETAFE. EXPEDIENTE CO/01/2024, CON ARCHIVO DE LOS EXPEDIENTES CO/01/2022 Y CO/02/2022.

1. OBJETO:

Es objeto de la presente resolución la justificación de la legalidad y oportunidad de la emisión por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de un acuerdo por el que, con la finalidad de completar la urbanización del ámbito territorial comprendido en el plan especial del parque equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe, actual parque científico y tecnológico Tecnogetafe, en orden a su recepción urbanística municipal conforme al artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se aprueben, previo informe de supervisión y a los efectos previstos en los artículos 231.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y 134 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, las actualizaciones de los proyectos constructivos de urbanización interior y de reparaciones de la urbanización del ámbito, mediante la aprobación de los proyectos constructivos denominados «*Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)*» y «*Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización*», redactados con fecha del mes de octubre de 2023 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Alfonso Cariñena Toro, e igualmente se acuerde, con la misma finalidad y efectos, incoar un procedimiento de contratación para la ejecución conjunta de las obras correspondientes a ambos proyectos (expediente CO/01/2024), conforme a lo dispuesto en los artículos 116.1 de la Ley de Contratos del Sector Público y 73.1 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este acuerdo supone el archivo de los procedimientos de contratación de las obras de ejecución del «*Proyecto constructivo de reparaciones de urbanización del parque científico tecnológico Tecnogetafe*», incoado por el consejo de administración el día 9 de marzo de 2022 (expediente CO/01/2022), y de las obras de ejecución del «*Proyecto de obras de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid), desglosado fase 1*», incoado el día 1 de junio de 2022 (expediente CO/02/2022), conforme a lo dispuesto en el artículo 138 del reglamento mencionado.

2. ANTECEDENTES:

I.) En relación con el consorcio.

El consorcio urbanístico denominado Área Tecnológica del Sur fue constituido el día 10 de octubre de 2001 mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario de Madrid don Juan Jori Cardona al nº 567 de su protocolo, con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el planeamiento urbanístico de los terrenos localizados al sur del término municipal de Getafe (Madrid) situados en los ámbitos denominados “Parque Equipado Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro” y “Sector Parque Empresarial La Carpetania Segunda Fase” en el plan general de ordenación urbana de Getafe, a fin de implantar un parque científico y tecnológico denominado Tecnogetafe.

El consorcio ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, de las previstas en el artículo 2.2.a) de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y goza de la consideración de Administración pública conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo. Está constituido por el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC 2010) establecido en el Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, el consorcio constituye una unidad institucional residente a título de productor, no de mercado controlado por las Administraciones públicas, y ajeno a los fondos de la Seguridad Social, que está encuadrada en el sector institucional Administraciones públicas (S.13), subsector Administración regional (S.1312). A efectos de contratación pública, el consorcio tiene la consideración de poder adjudicador en la categoría de Administración pública conforme a lo dispuesto en los apartados 1.d), 2.b) y 3.a) del artículo 3 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los estatutos del consorcio fueron aprobados al tiempo de su constitución y posteriormente modificados sucesivamente mediante el otorgamiento el día 13 de diciembre de 2006 de escritura pública ante el Notario de Madrid, don Antonio Pérez-Coca Crespo al nº 3.485 de su protocolo, el otorgamiento el día 16 de junio de 2008 de escritura pública ante el Notario de Madrid, don Francisco Marcos Díaz al nº 4.020 de su protocolo, el acuerdo del consejo de administración de 23 de diciembre de 2011, ratificado por el Ayuntamiento de Getafe

el día 12 de junio de 2012 y la Comunidad de Madrid el día 20 de septiembre de 2012, y el acuerdo del consejo de administración de 16 de diciembre de 2019, ratificado por el ayuntamiento el día 22 de diciembre de 2020 y la comunidad autónoma el día 10 de febrero de 2021. Los estatutos vigentes fueron publicados en el diario oficial Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 46, de 24 de febrero de 2021.

Los fines que tiene atribuidos el consorcio conforme al apartado 1 del artículo 5 de los estatutos, son programar las necesidades de uso, las áreas de actuación y las formas de promoción del ámbito territorial de su competencia y gestionar unificadamente el desarrollo urbanístico de dicho ámbito en colaboración con las Administraciones competentes. Para el cumplimiento de estos fines, el consorcio ha de desarrollar las funciones previstas en el apartado 2 del mismo artículo 5 de los estatutos, entre las que se encuentran gestionar y ejecutar el planeamiento y llevar a cabo las obras de urbanización precisas en las áreas que tiene afectas conforme al destino previsto en los planes urbanísticos, tal como se dispone en los apartados c) y e).

II.) En relación con el desarrollo urbanístico.

La ordenación urbanística del ámbito territorial de actuación del consorcio está constituida por el plan especial del parque equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Getafe el día 27 de mayo de 2002 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 180, de 31 julio de 2002), incluido en el plan general de ordenación urbana del municipio como suelo urbano consolidado API-PE 04. Este plan especial ha sido modificado por el Pleno municipal los días 3 de junio de 2004 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 166, de 14 de julio de 2004), 15 de septiembre de 2006 (número 260, del 1 de noviembre de 2006), 6 de marzo de 2013 (número 97, del 25 de abril de 2013) y 6 de julio de 2016 (número 202, del 24 de agosto de 2016).

El proyecto de urbanización del ámbito territorial original del plan especial fue aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe el día 26 de junio de 2003 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 167, de 16 julio de 2003). Para ejecutar la urbanización, el día 3 de febrero de 2003 el consorcio contrató con la constructora Sacyr, S.A., posteriormente Dragados, S.A., la ejecución de las obras de urbanización, que fueron recibidas por el consorcio el día 31 de mayo de 2005 y liquidadas el día 23 de febrero de 2007, si bien no se tramitó su recepción urbanística formal por parte del Ayuntamiento.

La modificación del plan especial de 15 de septiembre de 2006 supuso un cambio importante en el destino urbanístico de los terrenos, por cuanto que conllevó transformar lo que inicialmente se había diseñado como parque equipado Getafe Sur, en el actual parque científico y tecnológico Tecnogetafe, a cuyo efecto no sólo se reforzaron las funciones del consorcio en la selección de las empresas o entidades que se instalaran en el parque (para lo que se modificaron los estatutos el día 13 de diciembre de 2006), sino que se reconfiguró la ordenación del área destinada a recintos feriales (una gran parcela indivisible de 167.105 metros cuadrados de superficie y fondo de unos 250 metros al norte del ámbito), mediante el diseño de un nuevo viario intermedio paralelo a la avenida principal, destinado a dar acceso a nuevas parcelas de superficie y fondo adecuados a los nuevos usos urbanísticos previstos.

En consecuencia, el consorcio contrató con la consultora Técnicas Territoriales y Urbanas, S.L. la redacción del correspondiente proyecto de urbanización interior y, en ejecución del contrato, con fecha del mes de noviembre de 2006 los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos don Fernando Álvarez-Pardiñas Puente y don Tomás Fernández Giménez redactaron el proyecto constructivo denominado «*Proyecto de Urbanización Área Tecnológica del Sur, Getafe. Madrid*», con presupuesto base de licitación (I.V.A. al 16%) de 3.358.842,28€ y plazo de ejecución de 10 meses. Este proyecto, una vez actualizado a fecha del mes de marzo de 2010 con presupuesto base de licitación de 3.900.187,15€, y visado por el colegio profesional de Madrid el día 26 de abril de 2010, sirvió de base para la modificación por el Pleno Municipal el día 20 de mayo de 2010 del proyecto de urbanización del plan especial parque equipado Getafe Sur (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 165, del 28 de junio de 2010) y la aprobación por la Junta de Gobierno municipal el día 5 de julio de 2011 del proyecto de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur (diario oficial número 67, de 6 de septiembre de 2011).

III.) En relación con la contratación.

En el marco del procedimiento de recepción urbanística de las obras de urbanización del ámbito territorial original del plan especial, el día 29 de noviembre de 2013 la Unidad de Proyectos y Obras de Infraestructuras del Ayuntamiento de Getafe emitió un informe poniendo de relieve la necesidad de ejecutar determinados trabajos pendientes y subsanar algunas deficiencias de las obras ejecutadas. En concreto, era necesario completar los capítulos de jardinería y señalización, arreglar los desperfectos propios de una obra terminada años atrás y adaptar las redes de saneamiento a las prescripciones del Canal de Isabel II.

De este modo, para obtener la recepción urbanística municipal de la parte ya ejecutada y completar la urbanización de todo el ámbito territorial del plan especial, el día 19 de diciembre de 2016 el consejo de administración aprobó, en el presupuesto de inversiones del consorcio para 2017, la realización de sendas obras encaminadas a completar lo que se denominó “fase 1 de urbanización” mediante las reparaciones necesarias en orden a su recepción municipal (para lo que previó destinar 382.000€) y a ejecutar el vial norte o vial 2, lo que se denominó “fase 2 de urbanización”, (con previsión de gastos de 1.240.000€) para completar los accesos a determinadas parcelas ya vendidas (1.14, 1.27 y 1.28) o en orden a su comercialización, previendo adicionalmente gastos de 64.880€ por honorarios técnicos.

Para la ejecución de las reparaciones del ámbito territorial original del plan especial, la llamada fase 1 de la urbanización, el día 6 de abril de 2017 el consejo de administración aprobó un expediente de contratación de servicios formalmente encaminado a “dirección de obra y redacción de proyecto de adecuación de la urbanización de la 1 fase del ámbito sur para la recepción municipal”. Tras la instrucción del procedimiento de adjudicación, el día 4 de febrero de 2019 el consorcio celebró con la consultora Sociedad de Estudios del Territorio e Ingeniería, S.A. el contrato denominado «*Redacción del proyecto de ejecución y dirección facultativa de las obras de adecuación de la urbanización del Área Tecnológica del Sur, de Getafe*», expediente PAS-2017-01. En ejecución del contrato, con fecha del mes de mayo de 2019 el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Alfonso Cariñena Toro redactó dos proyectos constructivos: (i) uno para definir las reparaciones y mejoras de la urbanización ya realizada, denominado

«*Proyecto de urbanización del plan especial del parque equipado Getafe Sur, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización*», con presupuesto base de licitación (I.V.A. al 21%) de 1.009.479,48€ y plazo de ejecución de 6 meses, y (ii) otro para definir una parte de las obras nuevas necesarias para completar la urbanización del ámbito territorial del plan especial (concretamente, los extremos del vial norte, dejando para una fase posterior la urbanización de la zona intermedia), denominado «*Proyecto de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid), desglosado fase 1*», con presupuesto base de licitación de 1.910.514,23€, plazo de ejecución de 6 meses y adaptado a sendas modificaciones de las regulaciones sectoriales de abastecimiento de agua y de saneamiento aprobadas en los años 2012 y 2016, respectivamente.

El día 20 de octubre de 2021 el consejo de administración acordó por unanimidad solicitar la recepción urbanística parcial de las obras correspondientes al ámbito inicial de la urbanización (fase 1 o ámbito sur), que se llevó a cabo el día 22 de diciembre de 2021, si bien se condicionó esa recepción a la efectiva ejecución de las reparaciones previstas en el mencionado «*Proyecto de urbanización del plan especial del parque equipado Getafe Sur, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización*». Tras actualizar este a marzo de 2022, con un nuevo presupuesto base de licitación de 1.057.234,62€, el día 9 de marzo de 2022 el consejo de administración, actuando como órgano de contratación del consorcio, aprobó el proyecto e incoó procedimiento de contratación de las obras correspondientes (expediente CO/01/2022).

Respecto del proyecto de construcción del vial norte, en la indicada sesión del consejo de administración de 20 de octubre de 2021 se planteó, ante la falta de demanda en ese tiempo de las parcelas que se generarían con la ejecución de las obras proyectadas, la conveniencia de modificar el diseño urbanístico inicial del área al objeto de generar parcelas de mayor tamaño con la eliminación, en su caso, de parte o todo de la zona intermedia del vial. En consecuencia, se actualizó al mes de febrero de 2022 el «*Proyecto de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid), desglosado fase 1*», dividiendo por razones presupuestarias su presupuesto base de licitación de 1.918.549,82€ en sendas fases de 1.011.281,17€ y 907.268,65€ que definían separadamente la construcción de cada uno de los extremos del vial, y adaptando el proyecto homónimo de mayo de 2019 a una modificación de la regulación sectorial de redes de saneamiento aprobada en el año 2020, hecho lo cual el día 1 de junio de 2022 el consejo de administración aprobó este proyecto e incoó procedimiento de contratación de las obras relativas a la primera de sus fases, relativa a la construcción del extremo Oeste del vial (expediente CO/02/2022).

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER:

En el tiempo transcurrido desde la puesta en marcha de las contrataciones CO/01/2022 y CO/02/2022, el consorcio ha tenido conocimiento del interés en la adquisición de terrenos por parte de dos empresas, una con instalaciones en el parque que quiere promover su crecimiento y consolidar su presencia, y otra externa que quiere instalar en el parque un centro de innovación tecnológica para sustituir, duplicando sus dimensiones, el centro que actualmente tiene en otro lugar del municipio. De este modo, habida cuenta de que si se llevaran a cabo estas enajenaciones de terrenos, el consorcio dispondría de tesorería suficiente para completar la urbanización de todo el área, se plantea la oportunidad de ejecutar de una sola vez todas las

obras necesarias para la completa terminación de la urbanización del ámbito del plan especial y no sólo las de su ámbito original afectadas por la recepción urbanística condicional de 22 de diciembre de 2021, lo que a su vez suscita dudas sobre la conveniencia de ejecutar por fases las obras del vial norte. Así las cosas, considerando que el transcurso del tiempo conlleva con frecuencia actualizaciones regulatorias de la obra nueva, acentúa las necesidades de reparaciones en la urbanización ya ejecutada y puede agudizar, en el entorno económico actual, eventuales desfases presupuestarios que podrían frustrar la ejecución de las obras de terminación de la urbanización, en septiembre de 2023 se solicitó a la consultora adjudicataria del contrato de redacción de los proyectos constructivos de reparaciones y de ejecución del vial norte, Sociedad de Estudios del Territorio e Ingeniería, S.A., su actualización en presupuesto, normativa y contenido.

Como resultado, con fecha del mes de octubre de 2023 el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Alfonso Cariñena Toro ha redactado los dos proyectos constructivos sujetos a aprobación, denominados, por lo que se refiere a la construcción del vial norte en ejecución del proyecto de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur aprobado por la Junta de Gobierno municipal el día 5 de julio de 2011, *«Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»*, con presupuesto base de licitación, ya sin fases, de 5.386.147,09€, plazo de ejecución de 10 meses y adaptado a una modificación de la regulación sectorial de redes de abastecimiento de agua aprobada en el año 2021, y, por lo que se refiere a las reparaciones de la urbanización inicial (fase 1 o ámbito sur), determinantes de la recepción urbanística parcial, el denominado *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»*, con presupuesto base de licitación de 1.348.028,51€ y plazo de ejecución de 6 meses.

Las necesidades administrativas a satisfacer con la contratación de estas obras son, por tanto, dar cumplimiento a los fines del consorcio relativos a la ejecución de las obras de urbanización de su ámbito de actuación mediante la completa terminación de la urbanización pendiente y la ejecución simultánea de las reparaciones de la urbanización ya ejecutada, en orden a la recepción urbanística municipal de las obras de urbanización conforme al artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El día 23 de noviembre de 2023, el Coordinador de Obras del Área de Desarrollo de Suelo y Consorcios de la empresa pública de la Comunidad de Madrid Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A., con la que el día 12 de diciembre de 2012 el consorcio celebró un contrato de gestión integral para atender al funcionamiento ordinario del organismo, modificado el día 25 de julio de 2016, y a la que el día 16 de diciembre de 2019 otorgó autorización para ostentar la consideración de medio propio personalizado, ha emitido sendos informes de supervisión favorable de los proyectos.

4. CONTENIDO DEL CONTRATO:

I.) Objeto.

El objeto del contrato es la ejecución simultánea de las obras definidas en los dos proyectos constructivos que se indica a continuación:

a) *«Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)»*. Estas obras son las necesarias para ejecutar el vial del norte del Parque, denominado Calle Emilio Gino Segre, así como todas las instalaciones y servicios que sean precisos para llevar a buen término la urbanización de esa zona. Estas obras, descritas en el proyecto, acotan las diferentes partes y las definen, dividiéndolas de forma simplificada, en los siguientes puntos que constituyen los capítulos principales:

- Movimiento de tierras: Explanación y pavimentación.
- Distribución de Agua.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Red de energía eléctrica.
- Red de comunicaciones.
- Red de gas.
- Jardinería y red de riego.

b) *«Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización»*. Estas obras son las necesarias para reparar o subsanar los desperfectos existentes en las obras de urbanización del Parque. Estas obras, descritas en el proyecto, acotan las diferentes partes y las definen, dividiéndolas de forma simplificada, en los siguientes puntos que constituyen los capítulos principales:

- Reparación de red de saneamiento:
 - Red de aguas pluviales y aguas residuales.
- Reparación de la urbanización:
 - Pavimentación y obra civil.
 - Jardinería.
 - Red de riego.
 - Depósito de riego.
 - Tratamiento del talud.
 - Señalización.
 - Mobiliario y alumbrado.

En la definición del objeto del contrato se han tenido en cuenta, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, consideraciones relativas a que la terminación de la urbanización del Parque científico tecnológico Tecnogetafe conforme a las características previstas en el planeamiento urbanístico, satisface intereses sociales y medioambientales al promover la creación de nuevos espacios de tránsito peatonal y zonas verdes de uso público con una configuración de la circulación peatonal y de recorridos por las zonas verdes que posibilitan el uso común con asiduidad y responsabilidad.

II.) Lotes.

Por excepción de lo dispuesto en el artículo 99.3, párrafo primero, de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato consta de un lote único indivisible porque, aun cuando los trabajos a realizar formen parte de dos tipos de tareas conceptualmente diversas (construcción y reparación), se estima, en los términos previstos en el epígrafe b) del párrafo tercero de la norma citada, que la ejecución de las obras, que se pretende simultánea para intentar abrirlas al uso cuanto antes en una operación que se considera muy importante para el futuro próximo del Parque, se vería entorpecida si se ejecutasen por dos contratistas diferentes ya que, aunque cada una de las obras opere en lugares distintos del Parque, su ejecución simultánea traería la complicación organizativa de la inevitable superposición de trabajos, eventualmente afectando al funcionamiento regular de las empresas e instituciones ya instaladas.

Por ello, no se considera conveniente admitir la ejecución por lotes del objeto del contrato por considerar que dificultaría la correcta ejecución de este desde el punto de vista técnico y logístico; el riesgo procede de la necesidad de coordinar la ejecución de las distintas partes de las obras, que podría verse seriamente comprometida si se realizaran por una pluralidad de contratistas diferentes. Por otra parte, es también relevante considerar que, conforme a la programación de actuaciones prevista, es muy posible que la ejecución de las obras de urbanización pendientes por parte del consorcio, coincida en el tiempo con la ejecución de las obras de edificación de sus parcelas por parte de los eventuales adquirentes de los terrenos, una vez que estos sean enajenados, lo que, aparte del establecimiento de obligaciones específicas en los pliegos de condiciones de enajenación para facilitar la coordinación en el caso de simultaneidad de ejecución de ambos tipos de obras, obliga además a reforzar la coordinación de la ejecución de las obras de urbanización a cargo del consorcio. Por otra parte, cualquier solución separando los proyectos en lotes plantearía unas dificultades que tendrían un resultado económico y logístico desfavorable para el consorcio.

Finalmente, es de precisar que las obras de que se trata, aunque estén definidas en dos proyectos constructivos diferenciados, constituyen una sola obra pública en el sentido del artículo 13.2, párrafo primero, de la Ley de Contratos del Sector Público, en cuanto que resultado de un conjunto de trabajos de ingeniería civil sobre un bien inmueble, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, cual es la completa terminación y puesta en condiciones de recepción urbanística municipal, de la urbanización del ámbito territorial comprendido en el Plan Especial del Parque equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del Plan General de ordenación urbana de Getafe.

III.) Codificación del objeto.

El objeto del contrato conforme a la nomenclatura del Vocabulario Común de Contratos (Common Procurement Vocabulary, CPV) establecida en el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de noviembre de 2002, modificado por el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión de las Comunidades Europeas de 28 de noviembre de 2007, se corresponde con la siguiente codificación:

- Vocabulario principal. División 45: Trabajos de construcción. Grupo 452: Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil. Clase 4523: Trabajos de construcción de tuberías, líneas de comunicación y líneas de conducción eléctrica, de

autopistas, carreteras, aeródromos y vías férreas; trabajos de explanación. Categoría 45233000-9: Trabajos de construcción, cimentación y pavimentación de autopistas y carreteras.

Justificación de la nomenclatura CPV: Dada la multiplicidad de tajes que conllevan tanto la ejecución como la reparación de la urbanización de los terrenos (explanación, pavimentación, distribución de agua, saneamiento, alumbrado público, redes de energía eléctrica, gas y comunicaciones, jardinería y red de riego), el objeto del contrato comprende la realización de prestaciones susceptibles de ser clasificadas como actividades económicas diferenciadas: categorías 45111 para los trabajos de explanación y limpieza del terreno, 45112 para la excavación y movimiento de tierras, 45231 y 45232 para la construcción de tuberías, líneas de comunicación y líneas de conducción eléctrica y sus obras auxiliares, 45233 para la construcción del vial o, incluso, 45315 para las instalaciones de suministro de electricidad y 45316 para las de alumbrado exterior. No obstante, teniendo en cuenta que el código CPV determina la clasificación exigible (artículo 92, párrafo 2º, de la Ley de Contratos del Sector Público), se ha estimado conveniente aplicar los criterios de restricción de las clasificaciones que se establece en el artículo 79.5 de la misma ley, habida cuenta de que la prestación económicamente más relevante tiene que ver con la construcción y reparación de viales, mientras que las restantes prestaciones no presentan singularidades especiales o bien tienen carácter accesorio y, en todo caso, su importe individual no supera para ninguno de esos tajes el 20% del presupuesto de las obras.

Por el mismo motivo, y aun cuando distintos trabajos puedan ser clasificados como actividades económicas diferenciadas (clases 4210: Construcción de carreteras y autopistas; 4221: Construcción de redes para fluidos; 4222: Construcción de redes eléctricas y de telecomunicaciones; 4312: Preparación de terrenos; 4321: Instalaciones eléctricas; 4329: Otras instalaciones en obras de construcción), el código principal de los trabajos, tanto en la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), aprobada mediante Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, cuanto en la nomenclatura estadística de actividades económicas en la Unión Europea (Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne, NACE Rev. 2), establecida en el Reglamento (CE) nº 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de diciembre de 2006, es el siguiente:

- Sección F: Construcción. División 42: Ingeniería civil. Grupo 421: Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles. Clase 4210: Construcción de carreteras y autopistas.

Igualmente, a pesar de que algunos trabajos puedan ser clasificados como actividades económicas diferenciadas (categorías 42112 para el vial, 42211 para canalizaciones, 42221 para redes eléctricas y de telecomunicaciones, 43121 para trabajos de preparación del terreno, 43211 para instalaciones eléctricas, 43221 para las de cañerías de agua y desagüe y 43222 para las de gas), el código principal de los trabajos en la clasificación estadística de productos por actividades en la Unión Europea (CPA 2.1) establecida en el Reglamento (CE) nº 451/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008, modificado por el Reglamento (UE) nº 1209/2014 de la Comisión de 29 de octubre de 2014, es el siguiente:

- Sección F: Construcciones y trabajos de construcción. División 42: Construcciones y trabajos de construcción para obras de ingeniería civil. Grupo 421: Carreteras y vías férreas y trabajos de construcción de carreteras y vías férreas. Clase 4211: Carreteras y autopistas y trabajos de construcción de carreteras y autopistas. Categoría 42112: Trabajos de construcción de autopistas, carreteras, calles y otras calzadas para vehículos o peatones, y de pistas de aeropuertos.

El código de los servicios conforme a la clasificación estadística Código normalizado de productos y servicios de las Naciones Unidas (United Nations Standard Products and Services Code, UNSPSC), es el siguiente:

- Segmento 72: Building and facility construction and maintenance services [*trabajos de construcción y mantenimiento de edificios e instalaciones*]. Familia 7214: Heavy construction services [*trabajos de construcción pesada*]. Clase 721411: Infrastructure building and surfacing and paving services [*trabajos de edificación de infraestructuras, tratamiento del terreno y pavimentación*].

Dado que no se conoce traducción oficial al español de esta clasificación, los códigos se expresan en el idioma original, seguidos de traducción oficiosa.

El código de los servicios en la clasificación estadística de productos por naturaleza de las Naciones Unidas (Central Product Classification, CPC 2.1), es el siguiente:

- Sección 5: Construcciones y servicios de construcción. División 54: Servicios de construcción. Grupo 542: Servicios generales de construcción para obras de ingeniería civil. Clase 5421: servicios generales de construcción de carreteras (excepto carreteras elevadas), calles, caminos, vías férreas y pistas de aterrizaje de aeródromos.

El código de la unidad territorial de ubicación de los terrenos en la nomenclatura estadística común de unidades territoriales en la Unión Europea (NUTS) establecida en el Reglamento (CE) nº 1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de mayo de 2003, modificado por el Reglamento (UE) nº 1319/2013 de la Comisión de 9 de diciembre de 2013, es el siguiente:

- Nivel 1: ES3 (Comunidad de Madrid). Nivel 2: ES30 (Comunidad de Madrid). Nivel 3: ES300 (Madrid).

IV.) Condiciones especiales de ejecución.

1/ Aseguramiento de la responsabilidad civil:

En aplicación de lo dispuesto en los respectivos párrafos primeros de los apartados 1 y 2 del artículo 202 de la Ley de Contratos del Sector Público, y atendiendo, por una parte, a la importante incidencia social y medioambiental que tiene la puntual ejecución de las obras en orden a la preservación de la salud pública y el cuidado del medio ambiente, y, por otra parte, a su incidencia sobre el desarrollo ordinario de la actividad de las empresas y entidades con instalaciones en el Parque, se establece, con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento sea causa de resolución, la condición especial de ejecución de carácter económico vinculada al aseguramiento del riesgo de daños que pudieran acaecer a resultados de la ejecución del contrato, consistente en que el contratista disponga durante todo el período de

realización de las obras y el plazo de garantía, de un seguro de responsabilidad civil que cubra la indemnización de los daños y perjuicios que pudieran sufrir los terceros y el propio consorcio por cualquier siniestro derivado de la ejecución del contrato y de los que deba responder el contratista, hasta un importe no inferior a la cantidad de un millón cuatrocientos mil euros (1.400.000€), sin perjuicio de la responsabilidad del contratista de responder por todos los daños y perjuicios que cause.

Una vez realizada la adjudicación y con anterioridad a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá aportar copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil del que disponga, acreditando mediante certificado de la entidad aseguradora que las obras a contratar estén cubiertas por dicha póliza, que su cuantía y duración alcancen a toda la vigencia del contrato incluyendo el plazo de garantía, que la cobertura se extienda cuando menos a todo el personal que participe en la ejecución del contrato y que el consorcio figure como asegurado.

Se justifica la exigencia de esta póliza de seguros debido a la conveniencia de cubrir los riesgos específicos de producción de perjuicios eventualmente graves a terceros por causa de daños personales o deterioro de las edificaciones e infraestructuras existentes que conlleva la ejecución de las prestaciones del contrato, en la medida en que, de una parte, afecta parcialmente a la zona donde actualmente están implementadas las empresas del Parque y podría interferir en su correcto funcionamiento y, de otra parte, afecta a las instalaciones de saneamiento existentes, en las que cualquier incidente podría afectar de manera muy perjudicial al lindante Parque Lineal Arroyo Culebro, con efectos muy graves sobre el medio ambiente. El seguro está destinado a cubrir las indemnizaciones de daños y perjuicios que no queden cubiertas por la garantía definitiva del contrato, en una cuantía que se ha considerado adecuada a los riesgos a cubrir y proporcionada con la peligrosidad específica del objeto y el valor estimado del contrato; a tal efecto, se ha tomado como referencia de la suma asegurada, la cuarta parte del valor estimado. La exigencia de este seguro difiere de la exigencia de la garantía definitiva, al cubrir aquellos riesgos que deriven de la propia ejecución de las obras, sin que sirva de garantía del cumplimiento correcto del contrato.

Esta condición especial de ejecución se configura con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento es causa de resolución del contrato debido a que un accidente con daños personales o un incidente grave en la ejecución de las obras que afecte al funcionamiento de las entidades instaladas en el Parque o a las instalaciones de saneamiento existentes, pueden conllevar en cualquier momento cuantiosas consecuencias dañosas, de tal modo que el más pequeño incumplimiento de la condición especial de ejecución, aunque fuere parcial o temporal, podría hacerla inoperante para su finalidad de aseguramiento.

2/ Aseguramiento de riesgos de la construcción:

Con los mismos efectos, pero atendiendo a la importante incidencia social que tiene la puntual ejecución de la correcta ejecución sin demora de las obras en sus tiempos establecidos, se establece, con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento sea causa de resolución, la condición especial de ejecución de carácter económico vinculada al

aseguramiento del riesgo de daños a los medios de producción e instalaciones asociadas a las obras, que pudieran acaecer a resultas de la ejecución del contrato, consistente en que el contratista disponga durante todo el período de realización de las obras y el plazo de garantía, de un seguro de riesgos de construcción que cubra el resarcimiento de los daños y pérdidas en la obra civil o las instalaciones de la urbanización, incluyendo el equipo y la maquinaria de construcción, que pudieran verse afectados por cualquier siniestro derivado de la ejecución del contrato, hasta un importe no inferior al valor estimado del contrato, esto es, la cantidad de 5.565.434,38 €.

Una vez realizada la adjudicación y con anterioridad a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá aportar copia de la póliza del seguro de daños del que disponga, acreditando mediante certificado de la entidad aseguradora que las obras estén cubiertas por dicha póliza, que su cuantía y duración alcanzan a toda la vigencia del contrato incluyendo el plazo de garantía y que el contratista y el consorcio figuran como asegurados.

Se justifica la exigencia de esta póliza de seguros debido a la conveniencia de cubrir los medios de producción de las obras y las propias obras ejecutadas frente a los posibles siniestros que pudieran producirse, incluso de forma accidental, imprevisible o con origen en fenómenos naturales, que pudieran mermarlos o deteriorarlos, constituyendo además una garantía de cumplimiento del contrato al garantizar la indemnidad de los medios de trabajo, sin los cuales no es posible la ejecución de las obras en plazo.

Esta condición especial de ejecución se configura con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento es causa de resolución del contrato debido a que un incidente grave en la ejecución de las obras que afecte a las ya ejecutadas o a los medios de producción, pueden conllevar en cualquier momento cuantiosas consecuencias dañosas, de tal modo que el más pequeño incumplimiento de la condición especial de ejecución, aunque fuere parcial o temporal, podría hacerla inoperante para su finalidad de aseguramiento.

3/ Estabilidad en el empleo:

En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 202.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, y con la finalidad de combatir el paro mediante la promoción de la estabilidad en el empleo, se establece, con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento sea causa de resolución, la condición especial de ejecución de carácter social vinculada a la estabilidad laboral del personal que haya de ejecutar las prestaciones, consistente en que al menos un treinta por ciento (30%) de las personas asignadas a la ejecución del presente contrato tenga contrato laboral indefinido.

Una vez realizada la adjudicación y con anterioridad a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá aportar el informe de trabajadores en alta de su código de cuenta de cotización en la Tesorería General de la Seguridad Social correspondiente al mes inmediatamente anterior al de adjudicación del contrato. Esta documentación deberá ser actualizada cuantas veces lo requiera el responsable del contrato durante su plazo de ejecución.

Se justifica la exigencia de este grado de estabilidad en el empleo por considerar que la integración estable del personal adscrito a la ejecución del contrato en una misma organización productiva, facilita el funcionamiento coordinado del equipo de trabajo y el mejor conocimiento de las características específicas, dificultades técnicas y protocolos de actuación para la realización de las prestaciones contractuales.

Esta condición especial de ejecución se configura con el carácter de obligación contractual esencial cuyo incumplimiento es causa de resolución del contrato debido a que se trata de una de las condiciones de tipo medioambiental, social o relativas al empleo previstas en el apartado 2 del artículo 202 de la Ley de Contratos del Sector Público en orden a la inclusión obligatoria de al menos una de ellas en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del mismo artículo; a tales efectos, en la Administración de adscripción del consorcio resultan de aplicación las instrucciones específicas aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 3 de mayo de 2018, 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 de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. número 116, de 16 de mayo de 2018), y en esas instrucciones se especifica que las cláusulas que incorporen criterios sociales, ambientales o de innovación como condición especial de ejecución de los contratos, habrán de incluir especial mención a su consideración como obligación contractual esencial cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato (apartado Séptimo, epígrafe 3.a).

V.) Cesión del contrato y subcontratación.

El contratista, previa autorización del órgano de contratación, podrá ceder a terceros los derechos y obligaciones dimanantes del contrato, siempre que se cumplan los requisitos para la cesión previstos en el artículo 214 de la Ley de Contratos del Sector Público, quedando en tal caso el cesionario subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.

El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación, siempre que se cumplan los requisitos para la subcontratación previstos en el artículo 215 de la Ley de Contratos del Sector Público, quedando en tal caso el contratista sujeto a las obligaciones específicas que se establecen en los artículos 216 y 217. A tales efectos, los licitadores deberán indicar en su oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, así como el nombre o el perfil empresarial definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que vayan a encomendar su realización. En caso de subcontratación, el contratista cumplirá a su costa cuantas obligaciones deriven para él de la normativa aplicable, específicamente las establecidas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y facilitará el cumplimiento por parte del consorcio, en su condición de promotor, de las obligaciones que le incumban a resultas de la subcontratación; a tal efecto, facilitará al consorcio una terna de técnicos competentes para la

prestación de los servicios de coordinación en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de las obras con la finalidad de que, de entre ellos, el responsable del contrato designe al coordinador a que se refieren el artículo 3.d) de la Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción y el artículo 2.1.f) del real decreto mencionado. Conforme a lo dispuesto en el artículo 202.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, todos los subcontratistas que participen de la ejecución del contrato habrán de cumplir todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del mismo.

VI.) Penalidades específicas.

Si el contratista, por causas imputables al mismo, incumpliera sus obligaciones de correcta ejecución del contrato, por demora, incumplimiento parcial, ejecución defectuosa o incumplimiento de obligaciones contractuales no esenciales, el consorcio podrá optar atendidas las circunstancias del caso por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades justas, adecuadas y proporcionadas que se indican a continuación. La determinación de las penalidades referidas a precios de contrato, subcontrato o suministro se realizará con exclusión del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. La cuantía de las penalidades que procedan será propuesta por el responsable del contrato y acordada por el órgano de contratación, atendiendo a los criterios que igualmente se indican.

- Por demora. Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, incurra en demora respecto al cumplimiento de los plazos parciales de ejecución establecidos en el programa de trabajo aprobado por el órgano de contratación, se impondrán penalidades diarias en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.
- Por incumplimiento de los compromisos no esenciales adquiridos en la oferta. En cada caso de incumplimiento de los compromisos de ampliación del plazo de garantía de la obra o de experiencia adicional del jefe de obra o el jefe de producción, se impondrá una penalización de hasta un máximo del 5% del precio del contrato.
- Por ejecución defectuosa del contrato. En cada caso de incumplimiento parcial o ejecución defectuosa del contrato, se impondrá una penalidad proporcionada a la gravedad del incumplimiento, el cual será calificado según la siguiente escala:
 - Leve (penalización equivalente al 0,25% del precio del contrato):
 - Incumplir las obligaciones referentes al estado de las vías o zonas de desplazamiento o circulación y el vallado o delimitación de accesos, siempre que no haya generado riesgos laborales.
 - No llevar correctamente el control documental de las condiciones laborales del personal adscrito a la ejecución del contrato, de la totalidad de la maquinaria y medios auxiliares presentes en obra, o de las reuniones de coordinación de seguridad y salud que se celebren.
 - No acudir a las reuniones que convoque el responsable del contrato para el control y coordinación de su ejecución.

- Incumplir los requerimientos del responsable del contrato en orden a la subsanación de defectos en la ejecución de las prestaciones, siempre que el incumplimiento no implique incumplir el plan de seguridad y salud en el trabajo de la obra.
- Grave (penalización equivalente al 0,5% del precio del contrato):
 - Incumplir las obligaciones referentes a las condiciones de seguridad y salud y de prevención de riesgos laborales, en especial por implantar un plan de seguridad y salud en el trabajo de la obra defectuoso o deficiente, no llevar a cabo un adecuado seguimiento de la actividad preventiva, no proporcionar a los trabajadores y vigilar el buen uso de los equipos de protección y no disponer de la presencia de los recursos preventivos previstos en el plan de seguridad y salud en el trabajo de la obra.
 - No dedicar o adscribir efectivamente a la ejecución del contrato los medios necesarios determinados en el programa de trabajo aprobado por el órgano de contratación, siempre que no suponga riesgo grave de demora en la ejecución de las diversas partes o unidades de obra.
 - No realizar un adecuado control de calidad de las obras conforme a lo previsto en el proyecto constructivo aprobado por el órgano de contratación.
 - Resistirse, excusarse o negarse a realizar las tareas de control de la prestación requeridas por el responsable del contrato.
 - Incumplir los requerimientos del responsable del contrato en orden a la subsanación de defectos en la ejecución de las prestaciones o demorar su puntual cumplimentación, siempre que el incumplimiento implique incumplir el plan de seguridad y salud en el trabajo de la obra o el requerimiento tenga carácter urgente.
 - Demorar por plazo superior a veinticuatro (24) horas la inmediata implantación de medidas correctoras en caso de reiteración de advertencias o riesgo grave e inminente.
 - Ejecutar las obras con intervención de negligencia que cause perjuicio grave al consorcio.
 - Incurrir por segunda vez en un mismo incumplimiento susceptible de ser calificado como ejecución defectuosa leve; la imposición de penalidad por reiteración excluye la correspondiente al incumplimiento de menor gravedad.
- Muy grave (penalización equivalente al 1% del precio del contrato):
 - No dar comienzo a la ejecución de las obras el día fijado como inicio en el contrato por causa imputable al contratista.

- No dedicar o adscribir efectivamente a la ejecución del contrato los medios necesarios determinados en el programa de trabajo aprobado por el órgano de contratación, siempre que suponga riesgo grave de demora en la ejecución de las diversas partes o unidades de obra.
 - Retrasar el pago de los salarios debidos al personal adscrito a la ejecución del contrato o, en su caso, de las deudas vencidas, líquidas y exigibles con subcontratistas o suministradores que participen en la ejecución del contrato.
 - Incumplir los requerimientos del responsable del contrato en orden a la subsanación de defectos en la ejecución de las prestaciones, siempre que hubiera mediado por lo menos un requerimiento previo instando el debido cumplimiento y persistiera el incumplimiento tras el término de subsanación.
 - Ejecutar las obras con intervención de inhibición, incumplimiento de normas técnicas imperativas, fraude, deslealtad o abuso de confianza que cause perjuicio grave al consorcio.
 - Incurrir por segunda vez en un mismo incumplimiento susceptible de ser calificado como ejecución defectuosa grave o por tercera vez en uno susceptible de calificación como leve; la imposición de penalidad por reiteración excluye la correspondiente al incumplimiento de menor gravedad.
- Por incumplimiento de obligaciones de subcontratación o suministro. La celebración de subcontratos incumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 215.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, así como la falta de acreditación ante el responsable del contrato, cuando este lo solicite, de las condiciones concertadas por el contratista que guarden relación directa con los plazos de pago a subcontratistas o suministradores que participen en la ejecución del contrato o del puntual cumplimiento de los pagos, darán lugar a la imposición de penalidades proporcionadas a la gravedad del incumplimiento, cuya cuantía no podrá superar el 50% del importe del subcontrato o el suministro, según proceda. Para la determinación de la cuantía de las penalidades que procedan se atenderá a la posible intencionalidad dolosa o negligente, la trascendencia de los hechos, la implantación sin requerimiento previo de medidas tendentes a que los hechos no se repitan y la reparación de los daños que se hayan podido causar.

Se justifica la imposición de estas penalidades específicas en razón a los posibles perjuicios que pudieran derivarse de la ejecución del contrato en condiciones distintas de las comprometidas.

5. PLAZO:

El plazo de duración del contrato se establece en diez (10) meses.

El plazo de duración del contrato se ha estimado a partir de los programas de trabajo de los proyectos constructivos, que es de diez (10) meses para las obras de la «Actualización del

proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)» y de seis (6) meses para las del «Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización». No obstante, considerado que los trabajos se realizarán mediante turnos, de tal manera que se cubra una jornada laboral de 40 horas semanales, y que ambos proyectos son susceptibles de ejecución simultánea, se ha fijado como plazo de duración del contrato el del proyecto constructivo que lo tiene mayor.

Los plazos parciales que se determinen en el programa de trabajo que apruebe el órgano de contratación, con los efectos que en la aprobación se establezcan, se entenderán integrantes del contrato a los efectos legales pertinentes.

Se establece un plazo de garantía de un año.

6. PRESUPUESTO:

I.) Valor estimado del contrato.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 101.1.a) de la Ley de Contratos del Sector Público, el valor estimado del contrato asciende a **5.565.434,38 €** y viene determinado por el sumatorio del presupuesto de ejecución por contrata, I.V.A. excluido, de cada uno de los proyectos cuya ejecución constituye el objeto del contrato:

- «*Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)*»: **4.451.361,23€**.
- «*Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización*»: **1.114.073,15€**.

Valor estimado del contrato: 5.565.434,38€ (4.451.361,23€ + 1.114.073,15€).

Método de cálculo aplicado para determinar el valor estimado: Conforme a lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en los proyectos constructivos se ha seguido para la determinación del valor estimado del contrato, una metodología basada en la identificación de unidades de obra y la determinación de sus costes directos a partir de unidades de ejecución. A tal efecto, los proyectos contienen en sendos documentos nº 4, “Presupuesto”, el desglose detallado de los costes integrantes del presupuesto de ejecución material, con mediciones, cuadro de precios y unidades de obra, mientras que los respectivos documentos nº 1, “Memoria”, contienen sendos anejos justificativos del desglose de los precios. Para la determinación de los costes indirectos precisos para la ejecución de las unidades de obra, los proyectos constructivos emplean la técnica de incluir en el cuadro de precios de cada unidad un incremento lineal del 6% sobre los costes directos desagregados, en concepto de costes indirectos de la propia unidad de obra; por otra parte, con la finalidad de mejorar la seguridad jurídica, el proyecto incluye como unidades de obra valoradas del presupuesto de ejecución material, algunas partidas que conceptualmente responden al concepto de costes indirectos en los capítulos de gestión de residuos y seguridad y salud laboral. Finalmente, sobre el presupuesto de ejecución material así calculado, se han aplicado los incrementos previstos en el artículo 131 del reglamento para la

determinación del presupuesto base de licitación y, tras excluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, el valor estimado del contrato. Aplicando esta metodología, el desglose del valor estimado del contrato en cada uno de los proyectos constructivos es el siguiente:

Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)	
Capítulo	Importe (€)
Explanación y pavimentación	1.779.507,61
Distribución de agua	189.857,00
Saneamiento	511.612,91
Alumbrado público	369.520,02
Energía eléctrica	467.670,32
Comunicaciones	89.947,47
Distribución de gas	77.404,99
Jardinería, red de riego y mobiliario urbano	124.582,57
Gestión de residuos	74.238,53
Seguridad y salud	56.298,27
Presupuesto de ejecución material	3.740.639,69
Gastos generales (13%)	486.283,16
Beneficio industrial (6%)	224.438,38
Presupuesto base de licitación sin I.V.A.	4.451.361,23

Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización	
Capítulo	Importe (€)
Reparaciones de saneamiento	280.676,99
Trabajos de reparación de urbanización	613.925,06
Gestión de residuos	26.925,59
Seguridad y salud	14.668,28
Presupuesto de ejecución material	936.195,92
Gastos generales (13%)	121.705,47
Beneficio industrial (6%)	56.171,76
Presupuesto base de licitación sin I.V.A.	1.114.073,15

II.) Presupuesto base de licitación.

El presupuesto base de licitación asciende a **6.734.175,60 €** y se desglosa en una base imponible de **5.565.434,38 €** y una cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido al 21% de **1.168.741,22 €**.

Partiendo de los programas de trabajo de los proyectos constructivos, que determinan un plazo de duración del contrato de diez meses, y de la previsión de inicio de la ejecución de las obras el día 1 de junio de 2024, la distribución en anualidades del presupuesto base de licitación es de **3.895.804,07€** con cargo a los presupuestos del consorcio del ejercicio 2024 y **1.669.630,31€** con cargo al ejercicio 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, se indica a continuación el desglose de los costes directos e indirectos y otros gastos calculados para la determinación del presupuesto base de licitación del contrato. La desagregación se ha realizado a partir de los costes calculados en la determinación del valor estimado del contrato, agrupando costes directos e indirectos, siendo de precisar que los costes indirectos del presupuesto de ejecución material se han calculado detrayendo el incremento lineal del 6% aplicado al calcular este, así como que, sin perjuicio de los rendimientos de los medios personales tomados en consideración al determinar los precios de las unidades de obra, el coste de los salarios de las personas empleadas para la ejecución del contrato no forma parte del precio total del mismo. Aplicando esta metodología, el desglose del presupuesto base de licitación del contrato es el siguiente:

Elementos del presupuesto base de licitación	Importe (€)
Obras de urbanización: costes directos	3.528.905,37
Reparaciones: costes directos	883.203,70
Subtotal costes directos	4.412.109,07
Costes indirectos de las unidades de obra	264.726,54
Gastos generales de empresa	607.988,63
Beneficio industrial de empresa	280.610,14
Subtotal costes indirectos	1.153.325,31
Total sin I.V.A.	5.565.434,38
Impuesto sobre el valor añadido (21%)	1.168.741,22
Total con I.V.A.	6.734.175,60

III.) Existencia de crédito y tesorería.

Las obligaciones económicas del contrato se abonarán con cargo a la consignación presupuestaria en la cuenta de pérdidas y ganancias, agrupación Otros gastos de explotación, grupo Compras y gastos, subgrupo Servicios exteriores, cuenta Otros servicios exteriores, con estimación de gasto de 420.163€, consignación especificada en el anteproyecto de presupuesto del consorcio para el ejercicio 2024, capítulo 2, Gastos de bienes corrientes y servicios; subcapítulo A), Aprovevisionamientos; concepto b), Obras, con 361.884,92€ (partidas 1.- Urbanización Obra nueva Fase I vial norte, 133.397,20€; 2.-Urbanización Obra nueva Fase II vial norte, 119.717,37€; 3.-Urbanización Obra nueva Fase III vial norte, 28.770,35€; 4.-Urbanización Obra nueva Vial Norte actualizado fases y dirección facultativa, 80.000 €), y concepto c), Urbanización Fase 1, Mantenimiento, con 50.000 € (partida Reparaciones Urbanización Fase 1). El presupuesto del consorcio fue aprobado por el consejo de administración el día 18 de septiembre de 2023 y está integrado en los presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para 2024 en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.4 de la Ley 15/2023, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2024.

El consorcio dispone de tesorería suficiente para abordar los gastos a los que se refiere este contrato, que se financiará con recursos propios, merced a los ingresos por las ventas de terrenos en los procedimientos EN/01/2023, EN/02/2023 y EN/3/2023.

IV.) Precio y pago.

El precio del contrato será el de la oferta que haya servido de base para la adjudicación. En atención a la naturaleza de las prestaciones del contrato, este precio será entendido en términos de precios unitarios referidos a las unidades de obra que efectivamente se ejecuten de conformidad con el proyecto constructivo aprobado por el órgano de contratación, conforme al artículo 102 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En el precio se entenderán incluidos todos los gastos derivados de la realización de las obras, gastos generales, beneficio industrial y los tributos de las distintas esferas fiscales y, en general, cualesquiera gastos que suponga la ejecución del contrato y, especialmente, los de toda clase de material y equipo que se emplee, los de personal de toda índole que el contratista destine o contrate, desplazamiento, transporte, gestiones, gastos de estudio y cuantos desembolsos se originen para o como consecuencia de la ejecución del contrato. No procede revisión de precios porque el plazo de ejecución del contrato es inferior a un año.

Esta operación económica constituye a efectos tributarios un supuesto de inversión del sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, teniendo el consorcio la condición de sujeto pasivo en cuanto que destinatario de la operación que actúa a título de promotor en un contrato de ejecución de obra que tiene por objeto la urbanización de terrenos, en los términos del artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El pago del precio se realizará de forma parcial mediante abonos a cuenta mensuales por importe de la obra ejecutada conforme al proyecto por cada mes vencido, mediante transferencia bancaria dentro del plazo de los treinta (30) días siguientes a la aprobación de la factura, la cual deberá haber sido emitida y presentada dentro del mes siguiente a la ejecución de las obras a que se refiera, realizadas de conformidad y a satisfacción de las necesidades a las que el contrato sirve, conforme al artículo 198 de la Ley de Contratos del Sector Público. La presentación de las facturas se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, en el punto general de entrada de facturas de la Administración (<https://face.gob.es/es>), conforme a las instrucciones disponibles en el enlace <https://www.facturae.gob.es>. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional 32ª.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, en la factura deberá indicarse el código DIR3 de identificación del consorcio (A13026490). Igualmente, la factura deberá incluir mención de la circunstancia de que la operación constituye un supuesto de inversión del sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido.

A efectos del pago, la dirección de obra expedirá mensualmente, en los primeros 10 días siguientes al mes al que correspondan, certificaciones que comprendan la obra ejecutada conforme al proyecto durante dicho periodo de tiempo, que tendrán el concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final. Estas certificaciones mensuales en ningún caso supondrán la aprobación y recepción de las obras.

7. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:

I.) Forma de adjudicación.

En términos generales, los consorcios urbanísticos están sujetos para la adjudicación de toda clase de contratos al procedimiento de concurso a resolver según criterios de capacidad técnica y solvencia económica y garantías de toda clase de cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de las parcelas o solares, ya que así lo establece el epígrafe c) del artículo 76.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este marco, la elección del procedimiento abierto en tramitación ordinaria sujeto a regulación armonizada y con pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio con arreglo a criterios económicos y cualitativos se justifica, conforme a lo dispuesto en los artículos 131.2 y 145 de la Ley de Contratos del Sector Público, en razón de la naturaleza del contrato, contrato de obras, y de su valor estimado, superior al umbral de 5.382.000 € establecido en el artículo 20.1, así como de la conveniencia de emplear el procedimiento abierto para posibilitar la mayor concurrencia de licitadores.

La ejecución de las obras no requiere de una habilitación empresarial específica. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 76.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, los licitadores, además de acreditar su clasificación o, en su caso, solvencia específica, habrán de comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios que se enumeran en el apartado referente a medios dedicados o adscritos, por los motivos que allí se indican.

Dado que se trata de un contrato sujeto a regulación armonizada cuya licitación no sólo ha de ser objeto de publicación gratuita en el perfil de contratante del consorcio y en el «Diario Oficial de la Unión Europea» conforme a los artículos 63.3.c) y 135.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, sino que también ha de ser publicada mediante anuncio de pago en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid conforme al artículo 10 del Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto del Consejo de Gobierno 49/2003, de 3 de abril, en relación con lo dispuesto en el artículo 59.3.b) del Texto refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, el consorcio repercutirá al contratista, hasta un importe máximo de dos mil euros (2.000€), los gastos de publicidad de la licitación a que se refiere el artículo 75 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Atendiendo a la complejidad del contrato, el plazo de presentación de ofertas, que no podrá ser inferior a los treinta y cinco (35) días naturales a que se refiere el artículo 156.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, será lo más amplio que razonablemente permita que el nuevo contrato pueda comenzar su ejecución no más tarde de la fecha de inicio prevista para el día 1 de junio de 2024. A tal fin, se tendrán en cuenta los posibles trámites de subsanación de documentación aportada para la licitación o necesaria para la adjudicación del contrato, la eventual presentación de ofertas desproporcionadas o anormales y la necesidad de proceder a la formalización del contrato como requisito legal previo al inicio de la ejecución a tenor de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la ley. Por el mismo motivo, con la finalidad de que las ofertas que se presenten puedan ser lo más adecuadas a los trabajos a desarrollar, la directora-gerente facilitará, durante el plazo de presentación de ofertas, que las personas interesadas puedan

visitar, con dicho fin, los terrenos y las instalaciones de la urbanización del Parque.

II.) Requisitos generales de solvencia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.1.a) de la Ley de Contratos del Sector Público, atendiendo al objeto y valor estimado del contrato, quienes concurren a la licitación habrán de estar clasificados como contratistas de obras en el grupo G (viales y pistas), subgrupo 4 (con firmes de mezclas bituminosas), categoría 6 (superior a 5.000.000€).

Acreditación del criterio de selección: Todos los licitadores deberán indicar en declaración responsable si cumplen o no todos los criterios de selección requeridos. La acreditación por el licitador mejor postor se efectuará mediante aportación de certificación de clasificación empresarial expedida por el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, conforme a lo dispuesto en el artículo 96.3 de la LCSP en relación con el Decreto 110/2016, de 22 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de integración del Registro de Licitadores de la Comunidad de Madrid en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público y la supresión del registro autonómico.

Justificación de la clasificación requerida: aun cuando el objeto del contrato comprenda la realización de múltiples tajos diversos susceptibles de ser clasificados como actividades económicas diferenciadas, la prestación económicamente más relevante, que determina el código CPV correspondiente al objeto del contrato, es la construcción del vial de acceso a las parcelas, por lo que únicamente se exige la clasificación en el grupo y subgrupo relativo a la construcción de viales y pistas (grupo G, subgrupo 4), conforme a lo dispuesto en el artículo 79.5 de la ley. Es de precisar que en el proyecto específico de reparaciones y en su informe de supervisión se propone que se exija también la clasificación en el grupo y subgrupo relativo a las obras hidráulicas de abastecimientos y saneamientos (grupo E, subgrupo 1), debido a la relevancia de ese tajo en ese proyecto, cercana al 30% del coste, pero, tomando los dos proyectos en conjunto, ninguna prestación distinta de la construcción y reparación de los viales tiene la relevancia suficiente que justifique una exigencia de clasificación específica adicional. La categoría del contrato se ha determinado en función del valor estimado ya que la duración es inferior a un año, conforme al criterio expresado en los artículos 79.1 y 92, párrafo 2º, de la misma ley.

No obstante, por aplicación de la exención subjetiva de la exigencia de clasificación que se establece en el artículo 78.1 de la ley para los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, estos podrán acreditar alternativamente su solvencia mediante el cumplimiento de los requisitos específicos que se indica a continuación:

A. Solvencia económica y financiera

Deberán cumplir uno de los siguientes criterios:

1.- Volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de la fecha de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas (artículo 87.1 a) de la Ley de Contratos del

Sector Público). Deberá acreditarse un volumen global de negocios anual igual o superior a una vez y media el valor estimado del contrato, es decir, **8.348.151,57€**.

2.- Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales (artículo 87.1.c) de la Ley de Contratos del Sector Público). Deberá acreditarse un patrimonio neto de importe igual o superior al valor estimado del contrato, es decir, **5.565.434,38€**.

Acreditación de los criterios de selección: Los licitadores deberán indicar en declaración responsable si cumplen o no todos los criterios de selección requeridos. La acreditación por el licitador mejor postor se efectuará mediante aportación de certificación, nota simple o información análoga expedida por el Registro Mercantil si estuviera inscrito en dicho registro, o en su caso por el registro oficial en que deba estar inscrito, que contenga detalle del volumen global de negocios anual o del patrimonio neto, según proceda, que conste en las cuentas anuales efectivamente depositadas; si estas se encontraran pendientes de depósito, deberá aportar las cuentas anuales acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano competente para ello y del justificante de presentación de las mismas en el registro oficial que proceda. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su patrimonio neto mediante sus libros de inventarios y cuentas debidamente legalizados.

Justificación de los medios de acreditación de la solvencia económica y financiera: Se emplean como criterios alternativos el volumen global de negocios previsto en el artículo 87.1 a) de la ley y el patrimonio neto al cierre del último ejercicio del artículo 87.1.c) porque se consideran los más accesibles de presentación por parte de los operadores económicos y de valoración más objetiva, lo que podría favorecer la mayor concurrencia.

B. Solvencia técnica

Deberán cumplir el siguiente criterio:

Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución (artículo 88.1.a de la Ley de Contratos del Sector Público). Deberá acreditarse la realización de al menos dos (2) obras que sean del mismo subgrupo de clasificación que el correspondiente al contrato, y cuyo importe individual sea igual o superior al 70% de su valor estimado, es decir, **3.895.804,07€**.

Acreditación del criterio de selección: Los licitadores deberán indicar en declaración responsable si cumplen o no todos los criterios de selección requeridos. La acreditación por el licitador mejor postor se efectuará mediante aportación de relación en la que se indique el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras, acompañada de los respectivos certificados de buena ejecución acreditando si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y si se llevaron a buen término; estos certificados deberán ser expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario sea una entidad del sector público, o bien expedidos por el particular destinatario cuando sea privado, si bien, a falta de certificación del destinatario particular, podrá ser sustituida por declaración responsable emitida al efecto por el licitador y acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo, siempre que acrediten la realización de la obra.

Justificación del criterio de solvencia técnica: Se ha elegido como criterio la relación de las obras ejecutadas, previsto en el artículo 88.1 a) de la ley porque se considera que proporciona al órgano de contratación la garantía que ofrece la realización previa de actuaciones similares con buen término en los últimos años.

III.) Medios dedicados o adscritos.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, los licitadores, además de acreditar su clasificación o, en su caso, solvencia específica, habrán de comprometerse a adscribir a la ejecución del contrato los medios personales especializados que se indica a continuación:

- **Jefe de obra:** profesional con titulación académica de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas o titulación superior con atribuciones profesionales equivalentes en la materia, y experiencia profesional de al menos diez (10) años en la dirección de obras de urbanización. Grado de dedicación a tiempo completo.
- **Jefe de producción:** profesional con titulación académica de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas o titulación superior con atribuciones profesionales equivalentes en la materia, y experiencia profesional de al menos siete (7) años como jefe de producción en la ejecución de obras de urbanización. Grado de dedicación a tiempo parcial (tres días por semana).
- **Topógrafo:** profesional con titulación académica de Ingeniero Técnico Topógrafo o titulación superior con atribuciones profesionales equivalentes en la materia, y experiencia profesional de al menos siete (7) años en trabajos de trazado, replanteo y mediciones de obras de urbanización. Grado de dedicación a tiempo parcial (tres días por semana).
- **Responsable de prevención de riesgos laborales:** profesional con titulación académica de Arquitecto Superior, Arquitecto Técnico, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas o titulación superior con atribuciones profesionales equivalentes en la materia, y experiencia profesional de al menos siete (7) años como responsable de prevención de riesgos laborales durante la ejecución de cualesquiera obras de construcción. Grado de dedicación a tiempo completo.
- **Responsable de control de calidad:** profesional con titulación académica de Arquitecto Superior, Arquitecto Técnico, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas o titulación superior con atribuciones profesionales equivalentes en la materia, y experiencia profesional de al menos siete (7) años en trabajos de control de calidad de obras de urbanización. Grado de dedicación a tiempo parcial (tres días por semana).

Todos los licitadores deberán aportar una declaración responsable comprometiéndose a adscribir a la ejecución del contrato los medios personales que se indican en este apartado. El licitador mejor postor deberá aportar declaración especificando los nombres y la cualificación profesional de los integrantes del equipo de trabajo, acompañada de su respectiva titulación académica y certificado de colegiación como ejerciente de la profesión en el colegio profesional correspondiente, así como sendos certificados de experiencia profesional que atestigüen la

intervención del técnico a que se refieran y los datos relevantes respecto al trabajo: función en la que intervino la persona de que se trate, objeto del trabajo, contenido (si no se dedujera del propio objeto), importe y fecha de realización; estos certificados deberán ser expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario sea una entidad del sector público, o bien expedidos por el particular destinatario cuando sea privado, si bien, a falta de certificación del destinatario particular, podrá ser sustituida por declaración responsable emitida al efecto por el licitador y acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo, siempre que acrediten la realización de la prestación. En el caso de que el certificado no expresase la participación relevante de técnicos distintos a quien hubiere sido el director de las obras, podrá acreditarse la participación de aquellos mediante declaración responsable de éste, acreditativa de las circunstancias señaladas. Si alguno de los integrantes del equipo de trabajo no formase parte de la plantilla del licitador (o de uno de los miembros de la unión temporal de empresas en su caso), deberá aportarse además compromiso explícito de colaboración para las obras, que deberá estar suscrito por el propio técnico al que afecte.

Se justifica la exigencia específica de estos medios concretos, adicionales a los requisitos generales de solvencia, porque se consideran el equipo mínimo imprescindible para la diligente ejecución de las obras, atendiendo a su complejidad, grado de dificultad e incidencia social y medioambiental puesto que comprende la ejecución de toda la urbanización pendiente, junto con las obras de reparación en la urbanización actual y en convivencia con las empresas instaladas en el parque, quienes no cesarán su trabajo durante la ejecución del contrato. En concreto, con la titulación y experiencia requeridas al jefe de obra se pretende asegurar una cualificación por experiencia en la asunción de la máxima responsabilidad sobre la ejecución de obras de urbanización, mientras que con las requeridas al resto de especialistas integrantes del equipo de trabajo se pretende asegurar una cualificación por experiencia específica en su respectivo ámbito de especialización.

Estos compromisos se integrarán en el contrato, debiendo el contratista efectivamente adscribir a su ejecución los concretos medios a que se haya comprometido. El contratista estará obligado a mantener durante toda la vigencia del contrato el equipo humano designado, y no se permitirán cambios en el mismo salvo por razones de fuerza mayor, tales como fallecimiento, incapacidad temporal, maternidad, riesgo durante el embarazo, acogimiento o adopción de menores de 6 años o paternidad, excedencia por cuidado de familiar dependiente según legislación vigente y baja voluntaria en la empresa del técnico designado. El contratista estará obligado a comunicar puntualmente y acreditar debidamente las circunstancias de cualquier cambio y contar con autorización previa del consorcio para la efectiva sustitución. El sustituto deberá reunir las condiciones exigidas para el perfil de que se trate, y el consorcio podrá negar la autorización si la alternativa propuesta por el contratista no mantiene o mejora las características de su oferta.

Debido a su trascendencia para el buen fin del contrato, la adscripción de estos medios personales tiene el carácter de obligación contractual esencial y su incumplimiento es causa de resolución del contrato, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 211.1.f) de la Ley de Contratos del Sector Público.

IV.) Criterios de adjudicación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público, la adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, que se determinará con arreglo a criterios económicos relacionados con costes y cualitativos evaluables de forma automática, la totalidad de los cuales podrá alcanzar una puntuación máxima de cien (100) puntos, conforme al siguiente desglose:

Criterios objetivos de adjudicación	Puntos
Oferta económica	hasta 80
Ampliación del plazo de garantía	hasta 10
Experiencia adicional del jefe de obra y el jefe de producción	hasta 10

A. Criterios económicos relacionados con costes: hasta 80 puntos.

La valoración de la oferta respecto a criterios relacionados con los costes tendrá un máximo de 80 puntos, evaluables exclusivamente mediante fórmula matemática en función del precio ofertado por el licitador, interpolando linealmente entre la oferta de menor valor, a la que se asignará ochenta (80) puntos, y el presupuesto base de licitación, al que se asignarán cero (0) puntos, redondeando las puntuaciones al segundo decimal, según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos (X)} = 80 \times \frac{P(\text{tipo}) - P(x)}{P(\text{tipo}) - P(\text{min})}$$

Siendo: Puntos (X), la valoración de la oferta de que se trate; P(tipo), el presupuesto base de licitación; P(x), el precio de la oferta a valorar; y P(min), el precio de la oferta de menor valor.

Justificación del criterio de valoración: La fórmula de valoración del precio asigna la puntuación más alta al licitador que oferte el precio inferior y la más baja al que presente la oferta económica con precio superior, recibiendo la máxima puntuación la oferta más económica y ningún punto la que iguale el presupuesto base de licitación; el resto de los puntos se reparte atendiendo al ahorro que cada proposición, por sí misma, suponga para el consorcio. Por tanto, el modelo permite adecuarse eficazmente al cumplimiento de los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, y, a su vez, contribuir al control de gasto y eficiencia de los fondos públicos, ya que permite una valoración comparativa de todas las ofertas ponderándolas a un valor común.

B. Criterios cualitativos evaluables de forma automática: hasta 20 puntos.

La valoración de la oferta respecto a criterios cualitativos evaluables de forma automática tendrá un máximo de 20 puntos, conforme a los criterios que se indica a continuación:

Criterios cualitativos evaluables de forma automática	
Ampliación del plazo de garantía	hasta 10 puntos
Experiencia adicional del jefe de obra y el jefe de producción	hasta 10 puntos

1/ Ampliación del plazo de garantía. Se asignarán hasta 10 puntos en función del

compromiso de ampliación del plazo de garantía sobre el mínimo de un año previsto. La puntuación se asignará conforme a la siguiente distribución:

- Ampliación del plazo de garantía mayor o igual a 2 años: 10 puntos.
- Ampliación del plazo de garantía mayor o igual a un año e inferior a 2 años: 5 puntos.
- Ampliación del plazo de garantía distinta de las anteriores: 0 puntos.

Justificación del criterio de valoración: La ampliación del período de tiempo en que las obras estén cubiertas por la garantía definitiva, promueve una mayor calidad en la obra al tener que responder el constructor de la inexistencia de vicios o defectos durante un plazo superior al determinado con carácter general, aportando una mayor seguridad sobre la correcta ejecución del contrato al responder el contratista durante más tiempo.

2/ Experiencia adicional del jefe de obra y el jefe de producción. Se asignarán hasta 10 puntos en función de la experiencia adicional en obras de urbanización del jefe de obra y el jefe de producción respecto de los mínimos de diez y siete años, respectivamente, exigidos a título de medios personales adscritos a la ejecución del contrato. La puntuación se asignará conforme a la siguiente distribución:

- Jefe de obra: se asignarán hasta 6 puntos en función de la siguiente experiencia adicional del jefe de obra:
 - Igual o superior a 3 años (experiencia de 13 años o más): 6 puntos.
 - Igual o superior a 2 años e inferior a 3 años (experiencia de 12 años o más, pero inferior a 13 años): 4 puntos.
 - Igual o superior a 1 año e inferior a 2 años (experiencia de 11 años o más, pero inferior a 12 años): 2 puntos.
 - Inferior a 1 año (experiencia de 10 años o más, pero inferior a 11 años): 0 puntos.
- Jefe de producción: se asignarán hasta 4 puntos en función de la siguiente experiencia adicional del jefe de producción:
 - Igual o superior a 3 años (experiencia de 13 años o más): 4 puntos.
 - Igual o superior a 1 año e inferior a 3 años (experiencia de 11 años o más, pero inferior a 13 años): 2 puntos.
 - Inferior a 1 año (experiencia de 10 años o más, pero inferior a 11 años): 0 puntos.

Justificación del criterio de valoración: La experiencia adicional de los dos técnicos con mayores responsabilidades sobre la efectiva ejecución de las obras, atiende a un criterio de valoración que acentúa el mayor conocimiento en tiempos de actuación, previsión de incidencias y en general, en la calidad del servicio; de este modo, se entiende que implica un mejor provecho de la obra al facilitar un nivel superior de coordinación y dirección de los trabajos.

V.) Ofertas desproporcionadas o anormales.

El precio ofertado será el criterio objetivo que se tomará en consideración a los efectos de apreciar, en su caso, que una oferta resulte inviable por haber sido formulada en términos que la hagan anormalmente baja, a cuyo efecto se tomarán en consideración los parámetros indicados en los apartados 1 a 4 del artículo 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Se justifica la consideración del precio como único criterio de determinación de ofertas anormales o desproporcionadas porque la relevancia económica en términos de costes de ejecución del contrato que tienen los restantes criterios de adjudicación, ya está contemplada en la desagregación de costes del presupuesto base de licitación (que a su vez constituye uno de los parámetros de valoración del precio ofertado), según se expresa en el análisis de costes que se incluye en el apartado referente al valor estimado del contrato. En concreto, el criterio de experiencia adicional del jefe de obra y el jefe de producción tiene su reflejo en los costes de personal, mientras que la ampliación del plazo de garantía repercute sobre los gastos generales de estructura. Por tanto, los criterios de adjudicación distintos del precio no tienen relevancia autónoma para determinar objetivamente una eventual inviabilidad de alguna oferta, sino que repercuten sobre los costes de la prestación; por ello, se entiende que el precio es el criterio determinante y más apto para determinar la viabilidad de las ofertas.

8. TÍTULO COMPETENCIAL:

A tenor de lo expuesto, procede la emisión de una resolución por la que (i) se disponga el archivo de los procedimientos de contratación de las obras de ejecución del «*Proyecto constructivo de reparaciones de urbanización del parque científico tecnológico Tecnogetafe*», incoado por el consejo de administración el día 9 de marzo de 2022 (expediente CO/01/2022), y de las obras de ejecución del «*Proyecto de obras de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid), desglosado fase 1*», incoado el día 1 de junio de 2022 (expediente CO/02/2022), (ii) se aprueben los proyectos constructivos denominados «*Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)*» y «*Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización*» y (iii) se incoe un procedimiento de contratación para la ejecución conjunta de las obras correspondientes.

La resolución incluye todo el contenido normativamente previsto para la memoria de las contrataciones públicas administrativas típicas en los artículos 28 y 116.1 de la Ley de Contratos del Sector Público y 73.2 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, esto es, la necesidad del contrato para el cumplimiento y realización de los fines institucionales, determinando con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades administrativas y la directa, clara y proporcional idoneidad del objeto del contrato para satisfacerlas, y las características e importe calculado de las prestaciones, valorando la incorporación de consideraciones sociales, medioambientales y de innovación como aspectos positivos y promoviendo la participación de la pequeña y mediana empresa y el acceso sin coste a la información. Junto a este contenido mínimo se considera conveniente recoger también, por motivos de gobernanza, el conjunto de decisiones de oportunidad más relevantes del

procedimiento, que, en puridad, deben quedar reservadas al órgano de contratación conforme a la ley: elección del procedimiento de licitación, requisitos de participación, criterios de solvencia y de adjudicación y condiciones especiales de ejecución del contrato, valor estimado con indicación de todos los conceptos que lo integran y decisión de no dividir en lotes el contrato (artículo 116.4 de la ley). Adicionalmente se han incluido, por los mismos motivos de gobernanza, las decisiones de oportunidad que afectan al contenido de los pliegos conforme a los artículos 122 de la ley y 67 del reglamento: codificación del objeto del contrato en las clasificaciones CNAE y CPV (a las que se han añadido las clasificaciones NACE y CPA para facilitar la licitación al tratarse de un contrato sujeto a regulación armonizada, y las clasificación UNSPSC y CPC por la necesidad de determinar la eventual sujeción de la contratación al Acuerdo de la Organización Mundial del Comercio sobre Contratación Pública y facilitar la participación de empresas de Estados signatarios del mismo); grupo, subgrupo y categoría de clasificación; derechos y obligaciones de las partes; lugar de ejecución de las obras; cesión del contrato y subcontratación; sistema de determinación del precio; existencia de crédito; régimen de pagos; plazo de duración y prórroga; programa de trabajo; criterios para la determinación de ofertas anormales; condiciones especiales de ejecución; causas especiales de resolución; penalidades; comprobación de la calidad al tiempo de la recepción del contrato y plazo de garantía. Todo ello sin perjuicio de que los documentos finales de la contratación que se aprueben tras la tramitación del procedimiento, puedan incorporar variaciones en alguna de estas decisiones cuando así lo requiera el cumplimiento de normas, los principios de buena administración o la atención de circunstancias sobrevenidas.

La potestad de acordar el archivo de un expediente de contratación corresponde al órgano de contratación, conforme al artículo 138 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto que potestad comprendida en la competencia de tramitación del propio procedimiento de contratación. A este respecto, es de precisar que en el presente caso no de aplicación lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley de Contratos del Sector Público porque no se trata de desistir de un procedimiento de adjudicación ya incoado, ni de renunciar a la adjudicación o celebración de un contrato tras su licitación, ya que la decisión de archivar el expediente de contratación es anterior a la propia existencia del procedimiento de adjudicación, el cual no se inicia si no se aprueba el procedimiento previo de contratación. Es decir, se trata simplemente de que el órgano competente para aprobar el procedimiento de contratación decide no aprobarlo y, en consecuencia, ordena su archivo.

Asimismo, compete al órgano de contratación la potestad de aprobar un proyecto de obras tras su supervisión, conforme a los artículos 231.1 de la ley y 134 del reglamento, e igualmente corresponde al órgano de contratación la potestad de acordar el inicio de un expediente de contratación, conforme a los artículos 116.1 de la ley y 73.1 del reglamento.

El órgano de contratación del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur es el consejo de administración, en ejercicio de la facultad de adjudicar cuantos contratos sean precisos para el cumplimiento de los fines del consorcio, que le confiere el artículo 8.2, epígrafe h), de los estatutos.

La instrucción del procedimiento de contratación compete al director-gerente del consorcio en ejercicio de su función genérica de asegurar la gestión ordinaria del

funcionamiento del organismo, que se le atribuye en el epígrafe b) del artículo 15.1 de los estatutos, y la específica de gestionar la ejecución de todos los asuntos encomendados o en curso, sometiéndolos a aprobación cuando hayan de generar vinculación jurídica con terceros, que se le atribuye en el epígrafe h) del mismo. Sin perjuicio de las atribuciones del director-gerente, la tramitación del procedimiento de contratación podrá realizarse a través de la unidad administrativa de la Comunidad de Madrid Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo, en ejercicio de las funciones de apoyo a la contratación de consorcios urbanísticos que derivan de lo dispuesto en el epígrafe p) del artículo 6.2 del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

En todo caso, el consejo de administración puede delegar conforme a la ley el ejercicio de sus competencias en la forma y medida que considere oportunas para el servicio de los intereses generales, entre los que es relevante que las obras de urbanización se ejecuten cuanto antes para evitar así interferencias con la ejecución de las obras de edificación que atañen a los nuevos adquirentes de las parcelas con cuya enajenación está previsto financiar las obras.

A tal efecto, para facilitar la agilidad en la adjudicación del contrato que permita destinar el mayor tiempo posible a la presentación de ofertas por los licitadores que sea compatible con la fecha del 1 de junio de 2024 prevista para el inicio de las obras, se considera oportuno delegar el ejercicio de las competencias de aprobación de los pliegos y el expediente de contratación, el gasto y la apertura del procedimiento de adjudicación, que corresponden al consejo de administración como órgano de contratación en virtud de lo dispuesto en los artículos 117.1, 122.5 y 124 de la Ley de Contratos del Sector Público y los epígrafes d) y h) del artículo 8.2 de los estatutos del consorcio. Considerando la relevancia superior que tienen tales decisiones, especialmente en el caso de que alguna de las decisiones de oportunidad ahora previstas, haya de ser modificada al tiempo de la aprobación de los documentos finales de la contratación, se estima oportuno que el ejercicio delegado de las competencias se lleve a cabo de consuno por las personas titulares de los dos órganos unipersonales de gobierno y administración que contemplan los estatutos del consorcio, esto es, la presidencia y la vicepresidencia (artículo 7.1, epígrafes b y c), para permitir de este modo un nivel cercano al máximo en la toma de las decisiones al tiempo que se profundiza en la gestión colaborativa del consorcio por cuanto que la persona titular de la presidencia es designada por la Comunidad de Madrid, mientras que la titular de la vicepresidencia lo es por el Ayuntamiento de Getafe (artículo 12, apartados 1 y 2, de los estatutos), lo que facilita el conocimiento de la gestión del organismo por parte de los entes consorciados y, en definitiva, la integración de los intereses urbanísticos autonómicos y municipales; asimismo se estima conveniente que esta delegación cuente con una cláusula de cierre que asegure la agilidad en la toma de decisiones ante la hipótesis de que alguna de las personas titulares de la presidencia o la vicepresidencia no pueda ejercer en tiempo útil la delegación por causa de los requerimientos que conlleva su respectiva posición institucional, de muy alto nivel, en la organización de cada una de las Administraciones consorciadas, motivo por el cual se entiende conveniente incluir en el esquema a un tercer mandatario mancomunado, quien bien puede ser la persona que sea vocal del consejo de administración por razón de su cargo con competencias en materia de consorcios urbanísticos en la Administración de

adscripción, es decir, la persona titular de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Del mismo modo, para facilitar igualmente la tramitación de los procedimientos y teniendo en cuenta que la normativa atribuye al órgano de contratación algunos actos de tramitación de bajo contenido resolutorio o meramente de trámite tanto en la instrucción del procedimiento de contratación, como puede ser la propia tramitación del expediente en su conjunto (artículo 138 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas), cuanto en la instrucción del procedimiento de adjudicación del contrato, como pueden ser la emisión del anuncio de licitación, la designación nominativa de los miembros de la mesa de contratación o la publicación de aclaraciones vinculantes al pliego de cláusulas administrativas particulares si se diese el caso (respectivamente, artículos 136.1, 326.4 y 138.3 de la Ley de Contratos del Sector Público), se considera oportuno facultar específicamente al director-gerente para que lleve a cabo la tramitación de los procedimientos e incluir en la encomienda el ejercicio delegado de las escasamente relevantes competencias de instrucción que corresponden al consejo de administración como órgano de contratación del consorcio, sin perjuicio de que las competencias de resolución del procedimiento de contratación y apertura del procedimiento de adjudicación se ejerzan mancomunadamente por el presidente, la vicepresidente y el vocal Director General de Suelo por cuenta del consejo de administración, y de que el órgano colegiado conserve la competencia nuclear de los órganos de contratación de resolver el procedimiento de adjudicación mediante la adjudicación del contrato propiamente dicha.

A tales efectos, el día 23 de enero de 2024 la directora-gerente del consorcio, en ejercicio de las facultades de velar por el buen funcionamiento de los servicios bajo la autoridad del consejo de administración y asegurar la gestión ordinaria del funcionamiento del consorcio que se le atribuyen en el epígrafe b) del artículo 15.1 de los estatutos, y de preparar y supervisar la documentación que deba someterse a la consideración del consejo de administración formulando las correspondientes propuestas, que se le atribuyen en el epígrafe g), formuló propuesta razonada de archivo de los procedimientos de contratación de obras CO/01/2022 y CO/02/2022, aprobación de los proyectos constructivos actualizados e incoación de un procedimiento de contratación para la ejecución conjunta de las obras correspondientes a ambos proyectos, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

(...)

Conforme a lo expuesto, a propuesta de la directora-gerente, abierto por la Presidencia el turno de votación, el Consejo de Administración, por mayoría de votos presentes y representados, y con la abstención de D.ª Sara Hernández Barroso, D.ª María Teresa Mellado Suela, D.ª Elisabeth Melo Suárez y D. Jesús Pérez Gómez,

ACUERDA

PRIMERO: Archivar el procedimiento de contratación de las obras de ejecución del «Proyecto constructivo de reparaciones de urbanización del parque científico tecnológico Tecnogetafe», incoado el día 9 de marzo de 2022, expediente CO/01/2022.

SEGUNDO: Archivar el procedimiento de contratación de las obras de ejecución del «Proyecto de obras de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid), desglosado fase 1», incoado el día 1 de junio de 2022, expediente CO/02/2022.

TERCERO: Aprobar los proyectos constructivos denominados «Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)» y «Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización», redactados con fecha del mes de octubre de 2023 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Alfonso Cariñena Toro y supervisados el día 23 de noviembre de 2023.

CUARTO: Acordar el inicio del procedimiento de contratación pública administrativa típica de las obras de ejecución de los proyectos constructivos denominados «Actualización del proyecto de urbanización interior del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid)» y «Proyecto de reparaciones del parque científico tecnológico Tecnogetafe, Getafe (Madrid), reparaciones urbanización; actualización», que se llevará a cabo por procedimiento abierto ordinario sujeto a regulación armonizada.

QUINTO: Ordenar la remisión del expediente de contratación a la Abogacía de la Comunidad de Madrid para que, en el marco del convenio suscrito para la prestación de servicios de asistencia jurídica al consorcio, emita el preceptivo informe al pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación que se elabore.

SEXTO: Facultar a la directora-gerente del consorcio para que lleve a cabo la tramitación de los procedimientos necesarios en orden a la adjudicación del contrato por el consejo de administración, incluyendo en la encomienda el ejercicio delegado de las competencias de instrucción que correspondan al consejo de administración como órgano de contratación del consorcio.

SÉPTIMO: Teniendo en cuenta que se actualiza el presupuesto, se adapta el proyecto a la actualización de la normativa de aplicación y se pretende la ejecución de las obras en una única fase, en el caso de que así se estime necesario por el Ayuntamiento de Getafe, se tramitará la modificación puntual del proyecto de urbanización.


No se ejecutarán obras que puedan ir en contradicción con el proyecto de urbanización interior del “Área Tecnológica Madrid Sur” aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe de 5 de julio de 2011 (BOCM nº 211, de 6 de septiembre) y modificado en 2023 (pendiente de publicación la aprobación definitiva).

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 6.2 y 17 de los estatutos del Consorcio, y frente al mismo cabe interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo establecido en los artículos 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir”.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión, con el Vº Bº del Presidente, en Madrid, a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

Firmado digitalmente por: RAFAEL GARCÍA GONZÁLEZ - 
Fecha: 2024.03.25 12:58

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCÍA MUÑOZ MARÍA DEL CARMEN
Fecha: 2024.03.22 10:14