

DEL ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/SER-043495/2024

### **PREGUNTA 1:**

Primera: ¿Podrían indicarnos en qué epígrafe del sobre 1 debe recogerse la garantía provisional?

#### **ACLARACIÓN**

Deberán incluir la garantía provisional en el apartado específico que en su caso se prevea en el sistema licit@. Si no hubiera un apartado específico en el que incluirla, deberán incluir la documentación acreditativa mediante apartado "otros".

### **PREGUNTA 2:**

Dado que se está describiendo el software necesario con el que debe contar la empresa, y dado que se van a manejar datos sensibles de ciudadanos, parece ajustado pedir la ISO 27001, pero conforme al Art. 2 del RD 311/2022, y de conformidad con los pliegos que está sacando últimamente la Comunidad de Madrid, debe requerirse el cumplimiento nivel medio del esquema nacional de seguridad. Esto es de aplicación desde el 5 de mayo de 2024. Solicitamos se recoja en el pliego para que no haya dudas sobre la obligatoriedad, al usar el contratista datos particulares de los inquilinos y en particular y tan sensibles como las cuentas bancarias.

#### **ACLARACIÓN**

En el Pliego, en el apartado:

*“Acreditación del cumplimiento de las normas de garantía de la calidad y de gestión medioambiental, el licitador deberá aportar los certificados siguientes (artículos 93 y 94 LCSP):*

- ✓ *Certificación de los sistemas de gestión de la calidad y de gestión medioambiental (ISO) con alcance a los procesos de producción, gestión, distribución y/o administración de los elementos objeto del contrato.*

*Se requiere a las empresas licitadoras que tengan en su organización implantado un Sistema de Gestión de la Calidad UNE-EN 9001:2015 o equivalente y UNE-ISO/IEC 27001:2023. o equivalente, debiendo haber obtenido certificación que lo avale. Se deberá aportar documentación acreditativa emitida por la entidad certificadora. Se reconocerán, así mismo, los certificados equivalentes expedidos por organismos establecidos en cualquier Estado miembro de la Unión Europea,*

DEL ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/SER-043495/2024

*y también se podrán aceptar otras pruebas de medidas equivalentes de garantía de la calidad que presenten los empresarios.”*

Consideramos que la exigencia aludida en la pregunta se encuentra contemplada en las referencias hechas en el pliego y su anexo de protección de datos, de la normativa, tanto del Reglamento UE, como de la ley orgánica nacional.

### **PREGUNTA 3**

Al no mediar facturación entre el adjudicatario y la Agencia de Vivienda Social, ¿en base a qué determinan la existencia de penalizaciones, o garantías complementaria o definitiva? Se habla de penalizaciones relacionadas con facturas pero NO se va a facturar nada a la Agencia de Vivienda Social.

#### **ACLARACIÓN**

La relación concreta comercial que el contratista vaya a tener con la Agencia y con las Comunidades, que no podemos olvidar son de propietario único y por tanto de control exclusivo por la Agencia, no es óbice para que la Administración, en un contrato administrativo sujeto a la ley de contratos, pueda imponer penalizaciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en el mismo, tanto si se dirige la factura contra los inquilinos o directamente contra la Agencia; asimismo se establecen garantías, como en todo contrato, para garantizar sus estipulaciones.

El supuesto que se contempla de penalización en el Pliego es el siguiente:

“Por ejecución defectuosa del Acuerdo Marco y los contratos basados:

Será causa de penalización del 10% sobre la factura mensual:

5. Incumplir la obligación de facturar mensualmente los recibos de Comunidad debiendo estar al cobro en los cinco primeros días del mes (salvo justificación expresa y para casos excepcionales).”

La facturación puntual a los inquilinos de los recibos relativos a los gastos de comunidad así como del gasto generado en los suministros de las instalaciones comunes, es garantía, no solo del cumplimiento de las obligaciones previstas para el contratista en el Pliego, sino una exigencia que permite asegurar la reclamación puntual de las cantidades que son a cargo del inquilino, evitando demoras en el tiempo, que puedan poner el riesgo el abono de las mismas. Asimismo se intenta mitigar el nivel de morosidad, circunstancia esencial para la eficiencia económica del Acuerdo Marco, ya que el licitador, al tener asegurado el cobro de las cantidades no abonadas por los inquilinos a través del fondo de maniobra previsto, el riesgo

DEL ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/SER-043495/2024

recae sobre la Agencia, por lo que ésta ha de procurar se establezca un procedimiento estándar asumible pero riguroso, con el fin de conseguir, en la medida de lo posible, se paguen los recibos en plazo y en los periodos (cinco primeros días del mes) en los que la Agencia tradicionalmente ha facturado.

En definitiva, es una medida tendente a asegurar el interés económico de la Agencia y por ende, mantener la exigencia debida a sus inquilinos en el cumplimiento de sus obligaciones.

Por ello, en el apartado de penalizaciones se contempla:

“Por ejecución defectuosa del Acuerdo Marco y los contratos basados:

Será causa de penalización del 10% sobre la factura mensual:

5. Incumplir la obligación de facturar mensualmente los recibos de Comunidad debiendo estar al cobro en los cinco primeros días del mes (salvo justificación expresa y para casos excepcionales).”

A estos efectos, se entiende por factura mensual, la reclamación que el adjudicatario va a realizar mensualmente a la respectiva Comunidad, reclamando el abono de los recibos impagados por los inquilinos, es decir, la morosidad que la Comunidad debe cubrir utilizando el Fondo de Maniobra. Sobre el importe reclamado por el contratista en la factura mensual se aplicará la penalización del 10%. No recaerá la penalización sobre el importe correspondiente a viviendas libres u okupadas. En definitiva, la morosidad de la mensualidad donde se aplique la penalidad, deberá ser cubierta por el adjudicatario.

#### **PREGUNTA 4:**

¿Quién va a ser el presidente y órgano de gobierno de las comunidades de propietarios?

#### **ACLARACIÓN**

Tal y como se recoge en el Pliego de Prescripciones Técnicas:

“A tal efecto, para articular la gestión centralizada de las promociones previstas en este Acuerdo Marco, en todas ellas, si aún no están constituidas, se formarán Comunidades (siendo el propietario único la Agencia), con su respectivo CIF, actuando el adjudicatario como administrador de la mismas. La Agencia procederá al nombramiento del Presidente y Vicepresidente de dichas Comunidades”

Tanto uno como otro será personal de la Agencia.

DEL ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/SER-043495/2024

#### **PREGUNTA 5:**

¿Cómo se pretende hacer frente a los gastos con pagos cada 6 meses? Si las cuotas a los vecinos son mensuales, y la morosidad es alta ¿hay que estar financiando a la Agencia de Vivienda Social por las cuotas de esos vecinos por 6 meses? ¿Cuánto tiempo se tarda en abonar los pagos por reclamación de las Comunidades a la AVS?

#### **ACLARACIÓN**

De acuerdo con lo previsto en el Acuerdo Marco:

“La Agencia, con el fin de asegurar la liquidez de las Comunidades para el pago de los servicios prestados por el adjudicatario, articula un FONDO DE MANIOBRA, para cubrir tanto el índice de morosidad como los importes correspondientes a viviendas vacías y okupadas. Este Fondo se utilizará para ingresos semestrales que efectuará la Agencia a las cuentas bancarias de las respectivas Comunidades, en proporción a sus respectivas cuotas, el primer día del mes de inicio del respectivo contrato basado y después cada seis meses durante la vigencia del mismo.”

Dado que los ingresos que van a efectuarse a las cuentas bancarias de las respectivas Comunidades lo serán al inicio del semestre y el porcentaje para cubrir la morosidad, tanto en administración como en suministros, ha sido previsto al alza, calculándose en un 35%, que es superior al porcentaje actual, que se sitúa en una morosidad mensual acumulada del 20,40%, es claro que el dinero estará disponible y en cuantía suficiente para pagar al contratista. Si por circunstancias excepcionales esto no fuera posible, la Agencia se reserva un mecanismo de corrección, como es la posible modificación del Acuerdo Marco que viene contemplada en el Pliego, en otros, por este motivo

En este punto, resulta incongruente preguntarse el periodo de pago que tiene la Agencia, ya que los ingresos que perciba el contratista serán abonados directamente por la Comunidad y no por la Agencia, sin perjuicio de que el control para el pago se verifique y realice por el personal de la Agencia. Las Comunidades abonarán los importes con cargo a los créditos del Fondo de Maniobra que previamente la Agencia habrá ingresado en sus cuentas bancarias.

#### **PREGUNTA 6:**

¿Y las actuaciones y gastos que no sean repercutibles porque corresponden al propietario y no al inquilino? ¿Cómo se van a abonar?

DEL ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/SER-043495/2024

### **ACLARACIÓN**

De acuerdo con lo previsto en el Acuerdo Marco, para dar respuesta a estas situaciones se articula el Fondo de Incidencias y Contingencias:

“Este Fondo está destinado a la puesta a punto de las instalaciones comunes de las promociones relacionadas en el Anexo I y a la sustitución de piezas en las reparaciones que se incluye el mantenimiento correctivo, cuando por obsolescencia o fin de la vida útil, el coste de las mismas no es a cargo del adjudicatario, en los términos indicados en el Pliego; además, son también a cargo de este Fondo, las obras menores de albañilería y fontanería, gastos urgentes y de emergencia y gastos generados por instalaciones específicas, de acuerdo con lo que se detalla en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Este Fondo.....servirá para dotar de disponible a las cuentas bancarias de las Comunidades sujetas a administración centralizada.....La gestión de este Fondo se realizará efectuando la Agencia ingresos semestrales a las cuentas bancarias de las respectivas Comunidades sujetas a contrato basado.

Los ingresos se efectuarán el primer día del mes de inicio del contrato basado y después cada seis meses durante la vigencia del mismo, facilitando así la disponibilidad de crédito a las Comunidades para afrontar los trabajos necesarios sin retrasos y con plena efectividad.

Las facturas por los servicios prestados serán emitidas a nombre de la Comunidad respectiva, debiendo desglosarse los importes y detallando actuaciones practicadas. El VB. a la factura se dará por la persona designada por la Agencia.”

Por tanto, el control de las actuaciones que son a cargo de este Fondo corresponde a la Agencia, pero la facturación se realizará a nombre de la Comunidad respectiva y dichos importes serán abonados por ésta al contratista, con cargo a los créditos previamente suministrados por la Agencia a sus cuentas bancarias procedentes de este Fondo.

### **PREGUNTA 7:**

¿Cómo está previsto que se presten los servicios no incorporados en el pliego? Por ejemplo, un problema de impermeabilización de cubiertas que supone una obra mayor. ¿Cómo se pagan? ¿Derramas?

DEL ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.

Expediente: A/SER-043495/2024

### **ACLARACIÓN**

Los servicios no previstos en el Pliego se gestionarán al margen del contrato, salvo que la Agencia estime necesario, por razón de su cuantía o urgencia sean prestados con cargo la Fondo de Incidencias y Contingencias.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas no es posible detallar todas las situaciones que pueden presentarse en la gestión de una Comunidad, por ello, se señala, dentro del objeto del Fondo, la puesta a punto de las instalaciones, reparaciones urgentes y gastos de emergencia, todo lo cual permite dotar de una cierta flexibilidad a la gestión de este fondo en aras de la eficiencia e inmediatez en la solución, cuya decisión última corresponde a la Agencia; y todo ello sin que esto signifique que actuaciones de envergadura como las descritas, impermeabilización de cubiertas o derramas no vayan a gestionarse en base a los procedimientos que la Agencia tiene establecidos y que pueden incluirse en otros contratos por ella suscritos.

### **PREGUNTA 8:**

Las facturas que se emitirán a las comunidades de propietarios irán al usuario final, o sea a la Comunidad de Propietarios por lo que consideramos que debe tratarse de un error lo que se refleja en la página 65 del PCAP sobre la base deducible de fondos de maniobras ya que el IVA va dirigido a otros, no a la Agencia de Vivienda Social. ¿pueden explicarlo?

En particular, las dotaciones de fondo de maniobra y fondo de incidencias o contingencias tal como señala la página 25 del PCAP van a las comunidades, usuario final, por lo que no procede deducción del IVA.

A nuestro criterio, las preguntas segunda y octava son errores del pliego, subsanables. Les solicitamos aclaración y si tal como estimamos se trata de errores, procedan a subsanarlo.

### **ACLARACIÓN**

Los cuadros y cifras que se contemplan en la página 65 del Pliego, reflejan el cálculo del presupuesto del contrato y dado que la Agencia posee prorrata de IVA, en la memoria económica ha de reflejarse tanto el precio como el coste presupuestario que ello supone, independientemente de que el IVA deducible existente, pueda ser recuperado o no. Esta última circunstancia es absolutamente ajena al contratista.