

ANEXO I.B.- PROPUESTA DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATOS DE SERVICIOS

Índice

1.- Área o Unidad promotora del contrato.....	2
2.- Centro Directivo responsable de la Unidad promotora del gasto.	2
3.- Responsable del Contrato y Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato..	2
4.- Nº Expediente	2
5.- Título.....	2
6.- Tipo de contrato.	2
7.- Objeto.	2
8.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad).	2
9.- División en Lotes.....	4
10.- Presupuesto máximo de licitación e imputación presupuestaria	6
11.- Elección del procedimiento.	6
12.- Criterios de solvencia.	6
13.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato.....	7
14.- Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.2 LCSP)	7
15.- Garantías.....	7
16.- Admisibilidad de variantes.	9
17.- Plazo de ejecución.	9
18.- Pólizas de seguros.	9
19.- Programa de trabajo.	11
20.- Penalidades.	11
21.- Modificaciones previstas del contrato.	122
22.- Subcontratación.	154
23.- Régimen de pagos.....	15
24.- Revisión de precios.	1616
25.- Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista.	16
26.- Plazo de garantía.	17
27.- Forma de constatación por la Administración de la correcta ejecución del contrato	17
28.- Forma de recepción del contrato.....	17
29.- Se cederán datos personales al contratista.	17
30.- SUBROGACIÓN.....	17



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221251581748397027663**

ANEXO I.B.- PROPUESTA DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATOS DE SERVICIOS

1.- Área o Unidad promotora del contrato.

DIRECCIÓN DE ÁREA SOCIAL

2.- Centro Directivo responsable de la Unidad promotora del gasto.

AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

3.- Responsable del Contrato y Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato.

Subdirección General de Administración

4.- Nº Expediente

A/SER-043495/2024

5.- Título.

ACUERDO MARCO PARA LA GESTIÓN CENTRALIZADA DE SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES DE PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.

6.- Tipo de contrato

SERVICIO

Acuerdo Marco: SI ☒ NO ☐

7.- Objeto.

El presente Pliego tiene por objeto regular las condiciones técnicas a que han de sujetarse los contratos derivados del Acuerdo Marco, en relación con los servicios de administración y gestión integral de los servicios comunes de promociones de la AVS, ubicadas en municipios de la Comunidad de Madrid de Madrid.

Si se trata de un contrato que conlleve prestaciones directas a favor de la ciudadanía: SI ☐
NO ☒

8.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad).

I.- La Agencia de Vivienda Social es un Organismo Autónomo mercantil, de carácter comercial y financiero de la Comunidad de Madrid que depende, en la actualidad, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones de carácter general.

II.- Entre sus funciones se encuentra (artículo 1.2, letra d, del Decreto 244/2015) la gestión, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo. En este sentido, el artículo 55 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, establece que:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221251581748397027663**

“la administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas.

Igualmente el patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos el Ente público titular de las viviendas podrá:

- a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.*
- b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el Ente titular de las viviendas.*
- c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de viviendas o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas”.*

III.- La forma habitual de gestión de las promociones de viviendas protegidas, titularidad de este Organismo, ha sido la contemplada en el apartado b) del artículo citado, Es decir, en los edificios de viviendas que se encontraban cedidas en régimen de alquiler, los adjudicatarios se constituían en Junta Administradora que asumía las funciones de administración del inmueble, actuando, en la práctica, de manera similar a las Juntas de Propietarios que regula la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

A tal efecto, en los contratos de arrendamiento se establece que los inquilinos asumirán los gastos derivados de servicios comunes y mantenimiento del inmueble, constituyéndose, a tal efecto, en Junta Administradora, debiendo contribuir al sostenimiento de dichos gastos comunes mediante sus aportaciones a la Junta Administradora en función de su cuota.

IV.- Sin embargo, se ha comprobado que el cumplimiento de estas funciones se consigue mejor mediante una nueva forma de gestión, en la que la propia Agencia asume, como propietaria, la responsabilidad de garantizar los servicios comunes y su correcto funcionamiento, a través de una empresa especializada, que permite, en última instancia, dotar a estas comunidades de los mecanismos necesarios para una convivencia vecinal pacífica y satisfactoria. Los inquilinos seguirán asumiendo el coste de los servicios y suministros comunes, así como el servicio de administración, pero la Agencia garantizará a través de la empresa contratista el correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones comunes, bastando que lo vecinos cumplan con la obligación de estar al día en el pago de su cuota de gastos comunes.

Desde 2016 cuando salió a licitación el contrato expediente nº A/SER-007716/2016, cuyo inicio se produjo con fecha 25 de marzo de 2017 por plazo de dos años, que se prorrogó por dos años más hasta el 24 de marzo de 2021, la Agencia ha articulado este sistema de administración centralizada a través de los trabajos encargados al adjudicatario de un contrato como el citado y posteriormente utilizando sistemas de racionalización de la contratación mediante la licitando de Acuerdos Marco. Con ello se ha favorecido, por un lado la posibilidad de celebrar contratos basados de administración y gestión integral a medida que surgía la necesidad de incorporar nuevas promociones, y por otro, y de gran trascendencia para la eficacia en la gestión, la posibilidad de celebrar contratos basados bajo la denominación de “Fondos de Incidencias y Contingencias” que han permitido ultimar la gestión integral sin depender de actuaciones ajenas al Acuerdo Marco.



En el nuevo Acuerdo Marco, se introducen varias novedades: la gestión centralizada de las promociones se complementa con la recaudación de cuotas de comunidad por parte del licitador adjudicatario, encargado de gestionar dichas cuotas así como pagar los suministros comunes y repercutirlos en la cuotas. Y en apoyo de este sistema se arbitra un Fondo de Maniobra para asegurar la liquidez de las Comunidades.

Y además, el Fondo de Incidencias y Contingencias pasará a gestionarse vía ingresos semestrales a la Comunidad respectiva. Los servicios prestados se facturarán a nombre de la Comunidad que demande dichos trabajos (y no a nombre de la Agencia, como hasta ahora) por lo que el Fondo se constituye en garante de la solvencia de las Comunidades para afrontar con inmediatez los trabajos y reparaciones necesarias.

9.- División en Lotes.

SI ☐ NO ☒

Tras la entrada en vigor de la actual Ley de Contratos del Sector Público, en la que se traspone dicha directiva, el Artículo 99 dispone en su punto que “Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

En todo caso se considerarán motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los siguientes, entre ellos el apartado b) del precepto:

b) El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.

En el presente Acuerdo con la finalidad de conseguir una mayor eficiencia en la gestión y obtención de economías de escala, con reducción de precios y costes de transacción, se licita de manera centralizada.

Se pretende conseguir un mayor ahorro exigiendo que la gestión del contrato por parte de la empresa adjudicataria debe ser centralizada, buscando el máximo aprovechamiento de los recursos humanos y materiales. Los servicios objeto del contrato marco que se pretende licitar, son los siguientes:

- 1.- Servicios de administración, que comprende funciones de secretaría, gestión económica y supervisión.
- 2.- Otros servicios que son:
 - Limpieza de zonas e instalaciones comunes.
 - Funciones de conserjería o servicios auxiliares.
 - Labores de jardinería
 - Control de plagas: desinsectación, desratización y desinfección (DDD)



- Lectura de contadores, mantenimiento, conservación y reparación
- Mantenimiento y conservación de los sistemas de protección contra incendios (PCI)
- Mantenimiento y conservación de los sistemas de distribución de agua potable del edificio
- Mantenimiento y conservación de las instalaciones térmicas del edificio
- Mantenimiento y conservación de ascensores, elevadores y montacargas
- Mantenimiento y conservación de porteros automáticos, video-porteros, antenas de televisión colectiva y sistemas de telecomunicación y alarma y video vigilancia.
- Mantenimiento y conservación de sistemas automatizados de apertura de puertas para acceso de vehículos y de las instalaciones automáticas de riego.
- Mantenimiento y conservación de las redes de riego del edificio
- Mantenimiento y conservación de sistemas de detección de dióxido de carbono y sistemas de ventilación de garajes
- Revisión y mantenimiento de tomas de tierra y pararrayos
- Alarma en cuartos contadores
- Retirada de enseres

De conformidad con lo dispuesto el citado artículo, se exponen, a continuación, las razones por las que se ha decidido no subdividir en lotes el referido contrato:

- I. La Agencia de Vivienda Social ha implantado una modalidad de gestión centralizada de las promociones, asumiendo la administración a través de una empresa especializada, a los efectos de mejorar la gestión de los edificios, de manera que la empresa que resulte adjudicataria se encargue de administrar y garantizar el adecuado funcionamiento de todos los servicios y la conservación de las instalaciones y zonas comunes de los inmuebles. Esta posibilidad tiene su amparo en el artículo 55 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, establece, en su inciso primero, que “la administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas”.
- II. Conforme a lo expuesto, se considera esencial que sea una misma empresa la que asuma y centralice la gestión integral de los servicios, estableciéndose en el pliego la posibilidad de subcontratar, hasta un 70% del importe de la adjudicación, salvo las funciones de administración que debe realizar directamente la empresa adjudicataria.
- III. Así, el adjudicatario, responderá ante la Agencia de Vivienda Social del normal funcionamiento de todos los servicios comunes, asumiendo, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución de/los contrato/s basado/s que se celebre en desarrollo del Acuerdo Marco frente a la Agencia (ya que los subcontratistas quedan obligados únicamente frente al contratista principal) lo que facilitará en gran medida el control de dicha gestión.
- IV. Finalmente, la actuación del adjudicatario en la recaudación de cuotas de comunidad, exige aún más la unidad en el cumplimiento del objeto del contrato, toda vez que se articulan mecanismos que permiten amortiguar el impacto que la existencia de viviendas vacías u okupadas así como la morosidad de los inquilinos de la Agencia,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221251581748397027663

tendría en el desarrollo del mismo, para lo que se configura un Fondo de Maniobra único para todas las promociones incluidas en contatos basados.

En definitiva, teniendo en cuenta la finalidad del Acuerdo Marco, se considera que la división por lotes dificultaría tanto la centralización en la gestión como en el control que asume la Agencia para asegurar la adecuada ejecución del contrato licitado. Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que no procede la división del presente contrato en lotes independientes para su ejecución.

10.- Presupuesto máximo de licitación e imputación presupuestaria.

Según Memoria Económica (Modelo Anexo III).

11.- Elección del procedimiento.

Tramitación anticipada:	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Tramitación	Ordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Urgente <input type="checkbox"/>
Procedimiento	Abierto <input checked="" type="checkbox"/> Abierto simplificado <input type="checkbox"/> Abierto simplificado abreviado <input type="checkbox"/>
Pluralidad de criterios de adjudicación <input checked="" type="checkbox"/> Único criterio relacionado con los costes <input type="checkbox"/>	
Subasta electrónica	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Justificación del procedimiento elegido (art. 116.4 LCSP)

El procedimiento se justifica de conformidad con lo establecido en el artículo 131.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para recibir el mayor número de proposiciones con el fin de determinar la oferta más ventajosa. Igualmente, la forma de adjudicación se justifica de conformidad con lo establecido los artículos 145, 146, 156.1 y 158 de la misma Ley 9/2017, en lo que se refiere a la selección de empresarios en base a criterios no exclusivamente económicos.

Contrato sujeto a regulación armonizada: SI ☒ NO ☐

12.- Criterios de solvencia.

(A concretar Anexo IV)

La solvencia requerida se considera adecuada y proporcional, respetando al mismo tiempo, el equilibrio entre la posibilidad de concurrencia en la licitación, con las garantías necesarias y suficientes para que la AVS pueda garantizar que las prestaciones puedan llevarse a cabo de forma correcta.

13.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato.

(A concretar en Anexo V)

Pluralidad de criterios de adjudicación ☒.

Lote nº	Criterios de adjudicación:	Tipo	Ponderación
000001	Económico	Económica	70 %
000001	Técnico	Objetiva	30 %

14.- Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.2 LCSP).

Incorporación de cláusulas sociales, ambientales y de innovación como condiciones especiales de ejecución:

- Como criterios sociales ☐
- Como criterios ambientales ☒
- Como criterios de innovación ☐

Condiciones especiales de ejecución:

Se establece como condición especial de ejecución de este contrato la necesidad de que los dos vehículos que se deben adscribir a la ejecución del mismo sean ECO.

Conscientes de la necesidad de preservar el medio ambiente y de colaborar con el mantenimiento de unos bajos niveles de CO2 para preservar también la salud de los ciudadanos, y dado que la empresa adjudicataria debe tener una importante presencia en las promociones que gestiona, obligándola a realizar múltiples desplazamientos para llevar un adecuado mantenimiento de los inmuebles que gestiona se estima importante que los vehículos adscritos a la ejecución del presente contrato sean bajos en emisiones.

La Agencia no establece esta condición especial de ejecución como esencial en relación a la establecido por el apartado letra f) del artículo 211 de la LCSP.

Por otra parte, el adjudicatario tendrá la obligación de someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del apartado 1 del artículo 202.

El incumplimiento de esta condición, que sí tendrá carácter de obligaciones esencial, será considerado como una causa de resolución del contrato, de las previstas en el art. 211, apartado f) de la LCSP.

Estas condiciones serán igualmente exigibles, en su caso, a todos los subcontratistas que participen en la ejecución del contrato.

15.- Garantías.

15.1.- Garantía provisional.

Procede: SI ☒ NO ☐

Justificación:

En el pliego de cláusulas administrativas del contrato de referencia se determina el importe de la garantía provisional (3 por ciento del presupuesto del contrato IVA excluido), y el régimen de su devolución. La garantía provisional podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 (las mismas que se prevén para la garantía definitiva).

Tradicional en la contratación administrativa es exigir al contratista la prestación de una garantía, al objeto de asegurar la firmeza de su proposición, así como la correcta ejecución del contrato. Constituye una constante la preocupación por asegurar que quien contrata con la Administración va a cumplir las obligaciones legales o que contractualmente haya asumido, como lo demuestra la simple lectura de la legislación de contratos. La garantía provisional se constituye con la única y exclusiva finalidad de asegurar el mantenimiento de la oferta hasta la adjudicación de contrato.

Evidentemente la única forma en que la garantía puede responder del mantenimiento de las ofertas consiste en incautar en el caso de que las ofertas se retiren injustificadamente.

En el contrato de referencia, tanto por el importe de licitación, su objeto y categoría del contrato, se considera necesaria la solicitud de una garantía provisional con objeto de asegurar la seriedad en las ofertas que se formulen por los licitadores en el proceso de selección, intentando excluir de dicho procedimiento tanto las ofertas que pudieran realizarse sin intención de quedar obligados posteriormente por cualquier causa, como aquellas que persiguieren intencionadamente perturbar la libre concurrencia en el procedimiento de licitación.

Se pretende evitar el aumento de ofertas temerarias, distorsiones del mercado y retiradas injustificadas. La exigencia de garantía provisional evita la presentación de ofertas por empresas sin capacidad real para asumirlas en servicios tan prioritarios como los previstos en este Acuerdo que inciden directamente en la calidad de vida de los arrendatarios de los inmuebles afectados.

Los procesos para cuya colaboración se requiere el trabajo externo de una empresa cuya licitación se realiza a través de este contrato, tienen como especialidad la imposibilidad de demora en el tiempo, significativamente en todo lo relacionado con la gestión de servicios integrales que afectan instalaciones comunes básicas, de vital importancia en el devenir diario de las comunidades de vecinos, como son ascensores, apertura automática de puerta de garajes, antenas colectivas, calderas de agua caliente, limpieza o desinfección de zonas comunes etc. Todo este conjunto de actuaciones requiere de empresas con engranaje suficiente, bien por sí mismas o través del mecanismo de la subcontratación, para poder afrontar, con capacidad de reacción inmediata, las múltiples incidencias que puedan plantearse en los distintos servicios que se cubren.

Por todo ello, la garantía provisional exigida está absolutamente justificada en la medida que sirve de cobertura ante una actuación negligente o claramente incumplidora por parte de un licitador, que se presenta a la licitación asegurando disponer de los medios necesarios para dar cumplimiento al contrato, cuando en realidad no está en disposición de iniciar dichos trabajos con carácter inmediato, como se exige en este contrato, ya que los procesos antes indicados han de mantenerse sin solución de continuidad aunque se produzca un cambio en el licitador adjudicatario.



A tal efecto se exige una garantía provisional del 3% del presupuesto de licitación, IVA excluido, que se cifra en **118.619,38 €**

15.2.- Garantía definitiva.

Procede: SI ☒ NO ☐

Importe:

- ☐ 5 por 100 del precio final ofertado, IVA excluido.
☒ 5 por 100 del presupuesto base de licitación, IVA excluido.

Las condiciones para su devolución serán las establecidas en el artículo 111 de la LCSP una vez finalice la vigencia del Acuerdo Marco (o sus posibles prórrogas).

Se exige garantía definitiva en los contratos basados: NO.

Constitución mediante retención en el precio.

Se admite: SI ☐ NO ☒

15.3.- Garantía complementaria (artículo 107.2 de la LCSP).

Procede: SI ☐ NO ☒

16.- Admisibilidad de variantes.

Procede: SI ☐ NO ☒

17.- Plazo de ejecución.

Total: 24 meses, contados a partir del día siguiente a la formalización del contrato.

- Recepciones parciales: SI ☐ NO ☒
- Procede la prórroga del contrato: SI ☒ NO ☐
- Duración máxima del contrato incluidas las prórrogas: 48 MESES, contados a partir del día siguiente a la formalización del contrato.

La prórroga será obligatoria para el empresario siempre que su preaviso se produzca, al menos, con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del Acuerdo Marco.

18.- Pólizas de seguros.

Procede: SI ☒ NO ☐

La póliza se exige para todo tipo de licitador que resulte adjudicatario, con independencia de su forma o naturaleza jurídica.

Tipo de pólizas:

La empresa adjudicataria debe disponer de un SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y PROFESIONAL con un Centro Asegurador, que habrá de cubrir los posibles daños materiales ocasionados a la Agencia por las actuaciones de la empresa adjudicataria en el marco de la ejecución del Acuerdo Marco. Existiendo la posibilidad de subcontratación, la empresa adjudicataria deberá acreditar que los subcontratistas también poseen seguros



de responsabilidad civil para cubrir los posibles daños derivados de la prestación de sus respectivos servicios subcontratados.

El adjudicatario deberá aportar anualmente a la Agencia de Vivienda Social el recibo justificante de renovación de la póliza y acreditar, a requerimiento de la Agencia, el mantenimiento de las condiciones inicialmente aceptadas por ésta, antes de la formalización del contrato de adjudicación.

Momento de entrega de la póliza: antes de la formalización del Acuerdo Marco.

Los importes mínimos que han de alcanzar los seguros suscritos, tanto por el licitador como, en su caso, por las empresas subcontratadas, de acuerdo con los servicios que cada empresa preste, y las características de cobertura de riesgos, se detallan en el cuadro adjunto.

SERVICIOS	TIPO DE SEGURO	CAPITAL ASEGURAD O
Administración de fincas urbanas	Seguro de RC profesional incluido perjuicios puros aparte RC explotación	300.000 €
Mantenimiento de instalaciones de energía solar	Seguro de RC profesional incluido perjuicios puros aparte RC explotación, Post-Trabajos, RC subsidiaria, RC Patronal	600.000 €
Mantenimiento de ascensores	Seguro de RC profesional incluido perjuicios puros aparte RC explotación, Post-Trabajos, RC subsidiaria, RC Patronal	1.000.000 €
Mantenimiento de extintores	Seguro de RC profesional incluido perjuicios puros aparte RC explotación, Post-Trabajos, RC subsidiaria, RC Patronal	1.000.000 €
Mantenimiento de calderas, grupos de presión y bombeo	Seguro de RC profesional incluido perjuicios puros aparte RC explotación, Post-Trabajos, RC subsidiaria, RC Patronal	1.000.000 €
Mantenimiento de sistemas de protección contra incendios	Seguro de RC profesional incluido perjuicios puros aparte RC explotación, Post-Trabajos, RC subsidiaria, RC Patronal	1.000.000 €
Mantenimiento de portero automático y antena de televisión colectiva	RC explotación, Post-Trabajos, RC subsidiaria, RC subsidiaria, RC Patronal	300.000 €
Desinsectación/desratización/desinfección	RC explotación, Post -Trabajos, RC subsidiaria, RC subsidiaria, RC Patrona, RC responsabilidad medioambiental	300.000 €
Lectura de contadores y su mantenimiento	RC explotación, Post -Trabajos, RC subsidiaria, RC subsidiaria, RC Patronal	300.000 €
Mantenimiento de puertas motorizadas de accesos a garaje y de instalaciones de riego	RC explotación, Post -Trabajos, RC subsidiaria, RC subsidiaria, RC Patronal	300.000 €

Limpieza de zonas comunes y jardinería.	RC explotación, Post -Trabajos, RC subsidiaria, RC subsidiaria, RC Patronal	300.000 €
---	---	-----------

19.- Programa de trabajo.

Obligación de presentar un programa de trabajo: SI ☒ NO ☐

Plazo de presentación: 2 meses desde la adjudicación del contrato basado.

20.- Penalidades.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas del Pliego de Prescripciones Técnicas por parte del adjudicatario es imprescindible para la adecuada ejecución del contrato. Para estimular al estricto cumplimiento de estas obligaciones, se propone al órgano de contratación el establecimiento de un catálogo de penalidades a introducir en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que serán impuestas al contratista en caso de incumplimiento, tras la preceptiva tramitación del expediente administrativo correspondiente.

A tal efecto, señalar que a tenor de lo dispuesto en el artículo 192.1 de la LCSP, "*Estas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10 por ciento del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50 por cien del precio del contrato.*"

En el Acuerdo Marco se establecen las siguientes penalidades, además de las recogidas en los artículos 192, 193 y 194 de la LCSP:

Por ejecución defectuosa del Acuerdo Marco y los contratos basados:

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

1. Incumplir el plazo de dos meses establecido en la Cláusula V, apartado 1, letra A) apartado 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas, para presentar: el Estudio completo de la/s promoción/promociones, el Inventario de equipos e instalaciones comunes, y el Programa de Trabajo.
2. Incumplir los plazos de respuesta y/o de reparación en avisos urgentes y no urgentes, establecidos en la Cláusula V, apartado 1, letra B), punto 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas.
3. No disponer del servicio de emergencia o retén, destinado al rescate de personas atrapadas en aparatos elevadores, o incumplir el tiempo de respuesta efectiva tras el aviso según la Cláusula V, apartado 1, letra B), apartado 5, del Pliego de Prescripciones Técnicas.
4. Adscribir, a la ejecución de cada uno de los contratos basados que se formulen en desarrollo del Acuerdo Marco, personal que carezca de la habilitación legal suficiente según la Cláusula V, apartado 2, punto 3 a), inciso segundo, del Pliego de Prescripciones Técnicas.



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).
6. Incumplir, en la rendición de cuentas anual, la obligación de justificar los saldos existentes en las cuentas bancarias de las Comunidades administradas.

Penalidades por infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación:

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

Incumplir las condiciones establecidas en la Cláusula V, apartado 3, del Pliego de Prescripciones Técnicas, conforme a lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público.

Penalidades por incumplimiento de los pagos a subcontratistas o suministradores:

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

Incumplir las condiciones establecidas en la Cláusula V (Obligaciones del contratista), apartado 3 (Obligaciones derivadas de la subcontratación), del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Penalidades por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución

En el caso de que se incumpla la exigencia de que los vehículos adscritos a la ejecución del contrato dispongan de etiqueta ECO de la Dirección General de Tráfico, se impondrá una penalidad del 0,5% de la facturación mensual hasta que la empresa acredite que ha retirado de la ejecución del servicio los vehículos sin etiqueta ecológica y haya adscrito otro/s que sí dispongan de la misma.

Penalidad por incumplimiento de la obligación de subrogación.

En el supuesto de que exista obligación de subrogación del personal de la empresa saliente y la misma se incumpliese, se establece una penalidad del 0,5% del precio del contrato.

Las penalidades se ejecutarán según los incumplimientos que se produzcan en cada uno de los contratos derivados que se celebren.

En todos estos casos, la penalidad se hará efectiva descontando su importe sobre el de la factura correspondiente al mes siguiente al de la notificación de la imposición de la penalidad. En el caso de que el incumplimiento se produzca durante el último mes de ejecución del contrato, la penalidad recaerá sobre la última certificación o se incautará de la garantía definitiva.

21.- Modificaciones previstas del contrato.

SI ☒ NO ☐

El Acuerdo Marco será susceptible de modificación en los siguientes supuestos:



1. Por modificaciones normativas.
2. Por inclusión de promociones no contempladas en la relación inicial recogida en el Anexo I del pliego de prescripciones técnicas, una vez superado el número de inmuebles previstos en el Acuerdo Marco.
3. Porque las necesidades de reparación de instalaciones, contratación de servicios específicos, realización de obras, etc. hayan superado la previsión inicial y sea preciso modificar el importe del Fondo de Incidencia y Contingencias previsto para sufragar dichos gastos. Y también si el nivel de morosidad superar las previsiones estipuladas y se requiere modificar el importe del Fondo de Maniobra.
4. Como causa específica de modificación de los contratos basados la venta de alguno de los inmuebles incluidos en el mismo.

Condiciones en que pueden hacerse valer:

1. Podrán incluirse en el Acuerdo Marco como obligatorios nuevos servicios exigidos por modificaciones normativas no establecidos en la Cláusula III del Pliego de Prescripciones Técnicas que establezcan como obligatorios nuevos mantenimientos preventivos. Así mismo, por similares circunstancias a las descritas en el párrafo anterior, podrán ser modificados los contratos basados que se encuentren suscritos.
2. Cuando, cumpliéndose las condiciones objetivas que permiten la inclusión en el Acuerdo Marco de promociones no previstas inicialmente en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas, y habiéndose superado la cifra de inmuebles incluidos en dicho anexo, resulte conveniente que alguna promoción pase a ser administrada por la Agencia de Vivienda Social mediante su incorporación al presente Acuerdo Marco.
3. Cuando las reparaciones de instalaciones y equipos, las obras realizadas de mantenimiento o mejora, etc. hayan agotado el crédito del Fondo de Incidencias y Contingencias por lo que no puedan atenderse convenientemente las necesidades de mantenimiento y/o uso adecuado de los servicios en las promociones incluidas en el Acuerdo Marco. Asimismo, es causa de modificación cuando agotado el crédito del Fondo de Maniobra no pueda cubrirse suficientemente la morosidad que se produzca en la recaudación de cuotas por el adjudicatario.
4. En el supuesto de venta de alguno de los inmuebles incluidos en contrato basado cuando la comunidad de propietarios decida en junta ordinaria o extraordinaria no continuar con el administrador adjudicatario del presente contrato.

Alcance de la modificación:

Para los 3 supuestos de modificación contemplados, se fija un porcentaje no superior al 20% del precio del Acuerdo Marco o, en su caso, del contrato basado (IVA excluido) atendiendo al siguiente desglose:

- Las modificaciones previstas en los puntos 1 y 2 estarán limitadas al 20% del precio del



Acuerdo Marco en aquella parte que cubre los servicios especificados en la Cláusula III del Pliego de Prescripciones Técnicas y que han sido objeto de oferta por el adjudicatario.

- Las modificaciones previstas en el apartado 3 se efectuarán con el límite del 20% del importe del Fondo de Incidencias y Contingencias y en su caso del importe del Fondo de Maniobra.
- La modificación prevista en el apartado 4 supondrá una minoración del importe del contrato basado, proporcional a la minoración que representa la reducción de inmuebles en el cálculo de los servicios prestados en la promoción afectada.

Procedimiento para la modificación.

La Agencia de Vivienda Social comunicará por escrito al adjudicatario la modificación que vaya a producirse, con una antelación mínima de 10 días hábiles, aportando los siguientes datos:

- a) En el supuesto de modificaciones de carácter normativo:
 - ✓ descripción del nuevo servicio,
 - ✓ normativa en la que se establece la obligatoriedad de su instalación,
 - ✓ promoción a la que afecta, y en su caso, contrato basado afectado por la modificación,
 - ✓ incidencia económica, y
 - ✓ fecha a partir de la cual entrará en vigor la modificación del Acuerdo.
- b) En el supuesto de incorporación de nuevas promociones al Acuerdo Marco:
 - ✓ descripción de las nuevas promociones que se incorporan,
 - ✓ incidencia económica, y
 - ✓ fecha a partir de la cual entrará en vigor la modificación del Acuerdo.
- c) Importe por el que se modifica el Fondo de Incidencias y Contingencias
- d) Importe por el que se modifica el Fondo de Maniobra
- e) En el supuesto de venta de inmuebles, la modificación del contrato basado afectado:
 - ✓ descripción de los inmuebles que salen del contrato basado y dejan de estar sujetos a administración centralizada,
 - ✓ incidencia económica que supone en el importe del contrato basado que lógicamente resulta minorado
 - ✓ fecha a partir de la cual entrará en vigor la modificación del contrato basado afectado.

Una vez aprobada la modificación del Acuerdo Marco o, en su caso, de los contratos basados el adjudicatario contará con un plazo máximo de diez días naturales contados a partir del siguiente al de recepción de la notificación para disponer de los medios personales, materiales y/o organizativos necesarios para ejecutar la modificación.

Las modificaciones del Acuerdo Marco deberán tramitarse como modificación contractual de conformidad con lo establecido en el artículo 191 de la LCSP.



22.- Subcontratación.

SI ☒ NO ☐

De acuerdo con el artículo 215 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, sí procede la subcontratación, quedando el adjudicatario obligado al cumplimiento de todos los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 216 y 217 de la LCSP.

Tareas susceptibles de subcontratación: la empresa adjudicataria podrá subcontratar con terceros las prestaciones objeto del Acuerdo Marco, salvo las funciones de administración que incluye la recaudación de cuotas, especificadas en la Cláusula III, apartado 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas que tendrán la consideración de tareas críticas y deben ser prestadas directamente por la empresa adjudicataria.

Indicación en la oferta de la parte del contrato que se pretenda subcontratar: **NO**

Si el contrato requiere el tratamiento por el contratista de datos personales por cuenta del órgano de contratación como responsable del tratamiento, indicarán en la oferta si tienen previsto subcontratar los servidores o servicios asociados a ellos, el nombre o perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.

23.- Régimen de pagos.

El cálculo del presupuesto se ha realizado para un total 1.887 inmuebles de los que 1.686 son viviendas y un periodo de 24 meses.

Cuando se celebren los contratos basados, el importe ofertado por el adjudicatario en el Acuerdo Marco, se aplicará a los precios unitarios sobre los que recae la baja.

Para obtener el precio concreto de cada contrato basado, habrá de calcularse sobre la base de los servicios, instalaciones e inmuebles de que consta la promoción así como de la duración de dicho contrato. Teniendo en cuenta la baja del adjudicatario, se aplicarán los importes unitarios según las características de la promoción en cuestión, lo que permitirá conocer la cuota anual de dicha Comunidad que se prorrateará por meses. Una vez determinado el coste mensual de la promoción, éste será abonado por los inquilinos en proporción a la cuota de participación que cada uno de ellos tenga de acuerdo con la Escritura de O.N. y D.H.

En el cálculo del precio del contrato basado, queda excluido el prorrateo del importe correspondiente al Fondo de Incidencias y Contingencias, que será objeto de un contrato basado independiente, único y global que servirá para resolver las incidencias detectadas en las promociones incluidas en contratos basados, a tenor de las necesidades surgidas, todo ello con el visto bueno de la persona designada por la Agencia. Este Fondo, que se gestiona vía ingresos semestrales a las Comunidades para la satisfacción de las incidencias surgidas, se configura como un Fondo que garantiza la liquidez de las mismas.

La forma de pago de este contrato consiste, por tanto, en:

1. La facultad del adjudicatario de recaudar directamente de los inquilinos las cuotas



de Comunidad en las que se repercutirán los costes por suministros de instalaciones comunes.

2. La dotación, que con cargo al Fondo de Maniobra, se hará para suplir tanto los importes correspondientes a viviendas vacías u okupadas como al porcentaje de morosidad que afecte a los inquilinos administrados. Estas transferencias semestrales se harán por la Agencia a las cuentas bancarias de las Comunidades de las promociones incluidas en contratos basados, dotándolas así de la liquidez necesaria, siendo ingresos periódicos cuya cuantía puede variar en función de los saldos existentes.
3. La dotación que con cargo al Fondo de Incidencias y Contingencias se hará para afrontar las reparaciones, trabajos o servicios previstos en el Pliego con cargo a dicho Fondo. Esta dotación se realiza mediante transferencias semestrales a las respectivas cuentas bancarias de las Comunidades de aquellas promociones incluidas en contratos basados, para atender con inmediatez el pago de las facturas emitidas a nombre de la Comunidad, todo ello tras el VB de la persona designada por la Agencia a las necesidades detectadas y trabajos realizados.

Abonos a cuenta por operaciones preparatorias: SI ☐ NO ☒ proceden.

24.- Revisión de precios.

Procede: SI ☐ NO ☒

25.-Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista.

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que se tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se hubiese dado dicho carácter por el órgano de contratación, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. En consecuencia, el contratista habrá de impartir las instrucciones oportunas a su personal para que éste se abstenga de examinar el contenido de los documentos que, en soporte informático, en soporte papel o en cualquier otro tipo de soporte, se encuentre en el interior de las dependencias en la que se desarrollen sus actividades.

La Administración no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios designada por ellos como confidencial y acordada así por el órgano de contratación.

El contratista tendrá prohibido el acceso a los datos personales que en cualquier soporte obre en las dependencias de la administración a las que pudiera tener acceso por razón de la prestación y que no estén directamente relacionados con la correcta ejecución de la misma. En consecuencia, el contratista deberá impartir las instrucciones precisas a su personal.

Para los casos en que la ejecución del contrato origine la comunicación por el contratista a la administración contratante de datos de carácter personal de sus empleados o de cualquier otro dato de carácter personal, el contratista se compromete a:

- No comunicar datos personales sin el consentimiento de las personas físicas interesadas, o, su caso, sin la concurrencia de alguna otra de las condiciones de licitud o bases de legitimación alternativas establecidas por el art. 6 del Reglamento



(UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (RGPD) y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

- Informar a las personas físicas a las que se refieran los datos personales, de todos los extremos que exige el artículo 14 del RGPD.
- Cumplir con cualquier otra obligación que corresponda conforme a la normativa que, en cada momento, esté vigente en esta materia.

En caso de incumplimiento de las citadas obligaciones, el contratista responderá de los daños y perjuicios que se le irroguen a la administración contratante, incluido el importe de las multas o sanciones administrativas que pudieran serle impuestas.

Plazo durante el cual deberá mantener el deber de respetar el carácter confidencial de la información: 5 años

26.- Plazo de garantía.

SI ☒ NO ☐

Plazo de garantía: 1 AÑO

Este plazo empezará a contarse desde la recepción del último de los contratos basados celebrados al amparo del presente Acuerdo Marco.

27.- Forma de constatación por la Administración de la correcta ejecución del contrato.

La Administración se reserva la facultad de supervisión del contrato durante la ejecución del mismo mediante el seguimiento y control de las especificaciones descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el presente contrato.

28.- Forma de recepción del contrato.

La recepción de los contratos basados en el presente Acuerdo Marco se realizará mediante certificado de conformidad expedido por el director del contrato una vez acreditada la correcta ejecución del mismo.

29.- Se cederán datos personales al contratista.

SI ☒ NO ☐

Finalidad para la que se cederán datos personales: para los trabajos recogidos en el Anexo I del PPT.

- El contratista actuará como encargado del tratamiento ☒
- El contratista actuará como responsable del tratamiento ☐

30.- Información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores de la empresa que están prestando servicio en la actualidad:

Se incorpora como Anexo 8 dicha información, en cumplimiento de lo previsto en el art. 130 de la LCSP.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221251581748397027663

En la celebración de los contratos basados se respetarán, de acuerdo con la normativa vigente, aquellos trabajadores que tengan derecho a subrogación, conforme al art. 130 de la LCSP.

Madrid, a la fecha de la firma

PROPUESTA ELEVADA POR
LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE ADMINISTRACIÓN

EL DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL

Fdo.: Estrella Sánchez González

Fdo.: Antonio Notario López



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221251581748397027663**