



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRA Y MEMORIAS VALORADAS, DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS Y FUNCIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD, VINCULADOS A ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA QUE SUBSIDIARIAMENTE SE EJECUTARÁN DESDE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA EN DISTINTOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

EXPEDIENTE: A/SER-033623/2024

Los Acuerdos Marco, de conformidad con el art. 218 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), son uno de los medios establecidos para la racionalización y ordenación de la adjudicación de contratos públicos.

Las características de los procedimientos de ejecución subsidiaria de obras de restauración de la legalidad urbanística justifican acudir a medios que racionalicen, ordenen y agilicen, en la medida de lo posible, la contratación administrativa. Dichos procedimientos son complejos y en ellos la ejecución material de las actuaciones está sujeta a breves plazos, judiciales en la mayoría de los casos, que no encajan con los plazos establecidos en la normativa de contratación.

La posibilidad de llevar a cabo la previa selección de una empresa con la que formalizar directamente contratos basados en un Acuerdo Marco, es un medio que se considera adecuado para ejercer de manera más efectiva las competencias que, en materia de disciplina urbanística y ejecución subsidiaria de demoliciones, tiene atribuida la Dirección General de Urbanismo.

Mediante la presente memoria se justifican determinados extremos relacionados con el Acuerdo Marco, de conformidad con el artículo 116 de la LCSP.

1. Elección del procedimiento de licitación -art. 116.4.a)-

PARA LA ADJUDICACIÓN DEL ACUERDO MARCO: PROCEDIMIENTO ABIERTO

El artículo 220 LCSP establece que para la celebración de un acuerdo marco se seguirán las normas de procedimiento establecidas en las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley.

El procedimiento abierto previsto en el artículo 156 y siguientes de la LCSP, aquel en que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, es el elegido para la adjudicación del presente Acuerdo Marco.

De este modo se pretende garantizar la libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, así como satisfacer la salvaguarda de la libre competencia.

El presente Acuerdo Marco, de conformidad con el artículo 221.3. LCSP, se concluirá con UNA ÚNICA EMPRESA a la que se irán adjudicando los contratos basados en función de las necesidades de la administración.

De este modo se pretende dar una respuesta ágil y eficaz a las necesidades de la Dirección General de Urbanismo en materia de disciplina urbanística reduciendo los plazos para la adjudicación de contratos de servicios vinculados a obras que se han de ejecutar subsidiariamente, racionalizando los procedimientos y el trabajo de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística teniendo un solo contratista y favoreciendo una mejor ejecución de los trabajos a través de una empresa que conozca los procesos.

PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS

La adjudicación de los contratos basados se efectuará al único operador económico seleccionado con la adjudicación del Acuerdo Marco, sin que sea precisa una nueva licitación y se llevará a cabo con arreglo a los términos establecidos en el mismo.

Para cada contrato basado de servicios de redacción de proyectos de obra o memorias valoradas, estudio o estudio básico de seguridad y salud, se remitirá al adjudicatario, junto con la adjudicación la siguiente información y documentación:

- Informe descriptivo de las obras objeto de proyecto o memoria, según el caso, emitido por los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.
- Valoración económica de los servicios.
- Plazo de ejecución.

Del mismo modo, el responsable del acuerdo marco, para cada contrato basado de servicios de dirección facultativa y funciones de seguridad y salud, se remitirá al adjudicatario, junto con la adjudicación la siguiente información y documentación:

- Se aportará el Proyecto de Obra o Memoria Valorada cuya ejecución se ha de llevar a cabo.
- Valoración económica de los servicios.
- Plazo de ejecución, conforme a Proyecto o Memoria.

Con la notificación de la adjudicación comenzarán los plazos correspondientes de ejecución del contrato basado.

Dadas las múltiples incidencias que pueden surgir entre la fase de redacción documental y de ejecución de la obra con la consiguiente dirección facultativa, se adjudicarán los servicios en dos contratos basados independientes con una doble finalidad: proceder al pago de las prestaciones de una manera más ágil y evitar previsibles resoluciones contractuales en aquellos supuestos en que, por ejecución voluntaria de las obras por los interesados, no fueran necesarios los servicios de dirección y seguridad y salud en fase de ejecución.

Para una mejor prestación de estos servicios se considera conveniente que la dirección de ejecución material de las demoliciones sea llevada a cabo por la empresa redactora de los proyectos y/o memorias, circunstancia que aporta seguridad técnica y agilidad en los procesos.

De este modo la actuación administrativa será más ágil y podrá dar cumplimiento en plazo, en múltiples ocasiones plazos judiciales, a las resoluciones que conllevan ejecución subsidiaria de obras.

2. Criterios de solvencia

El artículo 74.1 de la LCSP, establece que para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación, así como que dicho requisito será sustituido por el de la clasificación, cuando esta sea exigible conforme lo dispuesto en la LCSP.

Para la elección de la solvencia Económica y Financiera y la solvencia Técnica y Profesional, se ha tenido en cuenta la similitud tanto en volumen como en características técnicas de los trabajos realizados por las posibles empresas adjudicatarias, con el objeto del contrato. Se considera que la experiencia adquirida mediante la ejecución de dichos contratos podrá tener efecto directo en la mejora del cumplimiento de las prestaciones objeto de los contratos basados en el presente acuerdo marco.

a. Clasificación

Conforme establece el artículo 77.1.b) de la LCSP, no será exigible la clasificación del empresario para los contratos de servicios.

No obstante, para celebrar acuerdos marco los empresarios han de acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación.

b. Criterios de solvencia

CRITERIOS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA. -

En el artículo 87.1 de la LCSP se enumeran los medios mediante los cuales el empresario puede acreditar la solvencia económica y financiera a efectos de su participación en la licitación y sin perjuicio de la que fuera exigible a efectos de la adjudicación.

De entre ellos se opta por la referencia al volumen anual de negocios en el ámbito del contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles por importe igual o superior a 180.097,75€, que se corresponde con la anualidad media estimada del acuerdo marco y que se encuadra dentro del límite establecido en el art. 87.1. a). LCSP -no exceder una vez y media el valor estimado del contrato-.

En el artículo 87.2 de la LCSP se enumeran los medios de acreditación documental de la suficiencia económica y financiera entre los que se encuentra la declaración del empresario indicando el volumen de negocios. Por lo que se establece como medio de acreditación de este aspecto para este acuerdo marco una declaración responsable del volumen anual de negocios en el ámbito del contrato firmada por la representación legal del licitador.

Se establece este criterio pues esta Dirección General de Urbanismo entiende que si la empresa licitadora ha ejecutado contratos en el mismo ámbito del que actualmente se está

licitando por un volumen mínimo equivalente a la anualidad media del acuerdo marco va a tener solvencia económica para poder gestionar el mismo y los contratos basados que de él deriven y que dicho importe cumple con la previsión legal máxima. Se entiende, además, que no limita la competencia.

CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL. -

En el artículo 90 de la LCSP se enumeran los medios mediante los cuales el empresario puede acreditar la solvencia técnica en los contratos de servicios, a elección del órgano de contratación. De entre ellos se opta por la presentación de una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos cuyo importe anual ejecutado en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 126.068,43 €, que se corresponde con el 70% de la anualidad media del acuerdo marco y que se encuadra dentro de las previsiones del art. 90.2 LCSP conforme a lo indicado en el apartado d.), entendiéndose necesaria la presentación de una relación de los trabajos y certificados de buena ejecución como forma de acreditación.

Se establece este criterio pues esta Dirección General de Urbanismo entiende que si la empresa licitadora ha ejecutado contratos de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto de la actual licitación por un importe igual o superior al 70% de la anualidad media del acuerdo marco va a tener solvencia técnica suficiente para desarrollar el mismo y los contratos basados que de él deriven y que dicho importe cumple con la previsión legal máxima. Se entiende, además, que no limita la competencia.

ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS PERSONALES

Los distintos trabajos que comprendan este Acuerdo Marco serán desarrollados por diferentes técnicos especialistas en función del objeto concreto que se trate. La competencia profesional de dichos técnicos especialistas será la definida en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Dado que entre las actuaciones previstas en el presente Acuerdo Marco se encuentra la redacción de Proyectos de Obra de demolición total o parcial de edificaciones residenciales, incluida en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la titulación académica y profesional habilitante para la realización de los trabajos comprendidos en la Actividad 1 será la de arquitecto/a.

La habilitación se acreditará mediante la aportación de certificado colegial de Colegio de Arquitectos.

Se considera que se cumplen los requisitos contemplados en el apartado 2.a del artículo 13 de la Ley 39/1999 para que la dirección de obra y la dirección de ejecución de obra puedan ser ejecutados por el mismo profesional.

Conforme al artículo 3 del 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, entre las funciones del Projectista estará incluida la redacción del Estudio o Estudio Básico

de Seguridad y Salud y entre las de la Dirección Facultativa estarán incluida las funciones en materia de seguridad y salud.

Por todo ello, se considera que el personal mínimo para la ejecución del presente Acuerdo Marco es:

-1 arquitecto/a, o titulación equivalente conforme al Real Decreto 889/2022, de 18 de octubre, por el que se establecen las condiciones y los procedimientos de homologación, de declaración de equivalencia y de convalidación de enseñanzas universitarias de sistemas educativos extranjeros y por el que se regula el procedimiento para establecer la correspondencia al nivel del Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior de los títulos universitarios oficiales pertenecientes a ordenaciones académicas anteriores o normativa anterior que le fuese de aplicación.

En caso de que se proceda por la empresa adjudicataria a la subcontratación de todo o parte de las actuaciones contempladas en el contrato basado, se deberá informar de ello previamente a la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística. El personal subcontratado deberá cumplir los requisitos mínimos de titulación académica y habilitación exigidos en el presente pliego.

Habrà de aportarse certificado colegial de Colegio de Arquitectos y contrato de trabajo en vigor, o bien compromiso de contratación bilateral firmado entre la empresa licitadora y el trabajador si aquella resulta adjudicataria.

3. Criterios de adjudicación del Acuerdo Marco

Para la selección de la empresa adjudicataria del presente Acuerdo Marco se proponen una pluralidad de criterios según establece el artículo 145 LCSP y el procedimiento abierto con pluralidad de criterios previsto en el art. 156 y ss. LCSP, de modo que quede garantizada la competencia en la adjudicación del Acuerdo Marco. De este modo se busca asegurar una eficiente utilización de los fondos públicos, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa.

Tal y como indica el artículo 146 LCSP cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, en su determinación, siempre y cuando sea posible, se dará preponderancia a aquellos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos.

En los contratos de servicios del Anexo IV, así como en los contratos que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, los criterios relacionados con la calidad deberán representar, al menos, el 51 por ciento de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 146.

Por estos motivos se establecen los siguientes criterios para la adjudicación del Acuerdo Marco de Servicios. A continuación, se justifican los criterios propuestos para su adjudicación:

4.1. CRITERIO RELACIONADO CON EL PRECIO: HASTA 49 PUNTOS

Se ofertará un porcentaje único de descuento expresado en dos decimales que se aplicará sobre el siguiente cuadro de intervalo de precios, redondeándose al segundo decimal en caso de oferta de más de dos decimales.

PEMe	Honorarios Redacción y Estudio/Estudio básico de Seguridad y Salud por de y	Honorarios por Dirección Facultativa y Funciones de Seguridad y Salud
<15.000,00	787,50€ + IVA	1.170,00€ + IVA
De 15.000,00€ a 25.000,00€	1.312,50€ + IVA	1.950,00€ + IVA
De 25.000,01€ a 40.000,00€	2.100,00€ + IVA	3.120,00€ + IVA
De 40.000,01€ a 70.000,00€	3.675,00€ + IVA	5.460,00€ + IVA
De 70.000,01€ a 100.000,00€	4.987,50€ + IVA	7.384,00€ + IVA
De 100.000,01€ a 200.000,00€	9.975,00€ + IVA	14.768,00€ + IVA
De 200.000,01€ a 400.000,00€	19.950,00€ + IVA	29.536,00€ + IVA
> 400.000,00€	Partidas CMxE00PN de la Base Precios CM según PEMe aplicando un K =0,75.	Partidas CMxE00DN de la Base de Precios CM según PEMe aplicando K = 1,3.

De entre posibles fórmulas, se escoge la propuesta por la Dirección General de Presupuestos, que, aplicada a este contrato, es la siguiente:

Se puntuarán las ofertas presentadas, hasta un máximo 49, de forma proporcional, obteniendo 0 puntos las ofertas cuyo porcentaje de baja sea 0 y 49 puntos las que ofrezcan mayor baja de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Po = 49 \times Bo/Bm$$

Donde:

- Po = Puntuación obtenida
- Bo = Porcentaje de Baja ofertada
- Bm = Porcentaje de Baja máxima ofertada

4.2. CRITERIOS CUALITATIVOS: HASTA 51 PUNTOS

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

Se trata de criterios relativos a la calidad, si bien son cuantificables de manera objetiva o mediante la mera aplicación de fórmulas.

4.2.1. REDUCCIÓN DEL PLAZO DE ENTREGA DE PROYECTOS O MEMORIAS (hasta 5 puntos)

Se valorará la disminución del plazo de entrega de la documentación técnica respecto de los plazos de entrega indicados en el APARTADO 3 del pliego de prescripciones técnicas del presente Acuerdo Marco y que se reproducen:

PEMe	Tiempo inicial	Tiempo modificaciones
------	----------------	-----------------------

<15.000,00	10 días naturales	5 días naturales
De 15.000,00€ a 25.000,00€	10 días naturales	5 días naturales
De 25.000,01€ a 40.000,00€	20 días naturales	10 días naturales
De 40.000,01€ a 70.000,00€	20 días naturales	10 días naturales
De 70.000,01€ a 100.000,00€	20 días naturales	10 días naturales
De 100.000,01€ a 200.000,00€	30 días naturales	15 días naturales
De 200.000,01€ a 400.000,00€	30 días naturales	15 días naturales
> 400.000,00€	30 días naturales	15 días naturales
<i>Tabla de plazos de entrega según PEMe</i>		

Las ejecuciones subsidiarias en materia de disciplina urbanística vienen sometidas frecuentemente a breves plazos de ejecución impuestos por los órganos judiciales en los distintos procedimientos a los que estas pueden dar lugar. Por ello, la reducción del plazo en la entrega de la documentación necesaria para llevar a cabo la ejecución material (Proyecto de Obra o Memoria Valorada) facilitará el cumplimiento de dichas resoluciones.

Se valorará con 1 punto hasta un máximo de 5 cada tramo de reducción del plazo de entrega del 10% sobre el cuadro propuesto, redondeando al numeral mayor en caso de decimal.

De esta manera los plazos finales quedarán de la siguiente manera en función del tramo ofertado, siendo "I" el plazo indicado para la primera entrega del proyecto y "M" el tiempo dado para las modificaciones, expresados ambos en días naturales:

PEM	OFERTA											
	0%		10%		20%		30%		40%		50%	
	I	M	I	M	I	M	I	M	I	M	I	M
<25.000,00€	10	5	9	4	8	4	7	3	6	3	5	2
25.000,00€-100.000,00€	20	10	18	9	16	8	14	7	12	6	10	5
>100.000,00€	30	15	27	13	24	12	21	10	18	9	15	7
<i>Tabla de plazos de entrega según lo ofertado</i>												

4.2.2. EXPERIENCIA PROFESIONAL EN LA REDACCIÓN DE PROYECTOS O MEMORIAS (hasta 10 puntos)

Se valorará la experiencia profesional del personal exigido en la Adscripción de medios personales para la ejecución de los contratos basados, en la realización de trabajos de redacción de proyectos de obra de demolición. Se entenderá por obras de demolición las definidas en el Art. 232.8 de la Ley 9/2017 de Contrato de Sector Público. La valoración se efectuará de la siguiente forma y hasta un máximo de 10 puntos:

- Se otorgará 2 puntos por cada Proyecto de Obra de Demolición redactado cuyo Presupuesto de Ejecución Material sea igual o superior a 100.000,00€.
- Se otorgará 1 punto por cada Proyecto de Obra de Demolición redactado cuyo Presupuesto de Ejecución Material sea inferior a 100.000,00€.

Los servicios o trabajos efectuados deberán acreditarse mediante Certificado de buena ejecución de los Organismos públicos o privados que contrataron los trabajos, y el licitador presentará, además de dichos certificados, el Currículum Vitae del técnico y una relación de los trabajos que recojan los certificados, donde se identifique al técnico como el redactor de los proyectos de obra acreditados en esos certificados, incluyendo nombre y apellidos, fechas y presupuesto de ejecución material.

Además, habrá de aportarse contrato de trabajo en vigor, o bien compromiso de contratación bilateral firmado entre la empresa licitadora y el trabajador si aquella resulta adjudicataria.

Se establece este criterio pues esta Dirección General de Urbanismo entiende que la especialización y experiencia en obras de demolición supondrá una garantía de mejor ejecución de las prestaciones, dado que las actuaciones de restauración de la legalidad urbanística consisten principalmente en demoliciones.

4.2.3. EXPERIENCIA PROFESIONAL EN LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA (hasta 18 puntos)

Se valorará la experiencia profesional del personal exigido en la Adscripción de medios personales para la ejecución de los contratos basados, en la realización de trabajos de dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de obra de demolición. Se entenderá por obras de demolición las definidas en el Art. 232.8 de la Ley 9/2017 de Contrato de Sector Público. La valoración se efectuará de la siguiente forma y hasta un máximo de 18 puntos:

- Hasta un máximo de 9 por cada Dirección de Obra:
 - Se otorgará 2 puntos por Obra de Demolición con Presupuesto de Ejecución Material igual o superior a 100.000,00€.
 - Se otorgará 1 punto por cada Obra de Demolición con Presupuesto de Ejecución Material inferior a 100.000,00€.
- Hasta un máximo de 9 por cada Coordinación de Seguridad y Salud:
 - Se otorgará 2 puntos por Obra de Demolición con Presupuesto de Ejecución Material igual o superior a 100.000,00€.
 - Se otorgará 1 punto por cada Obra de Demolición con Presupuesto de Ejecución Material inferior a 100.000,00€.

La experiencia deberá acreditarse mediante Hoja de dirección de obra y Hoja de coordinación de seguridad y salud, acompañadas por el Certificado Final de Obra visado de cada una de las obras, y el licitador presentará, además de dichos certificados, el Currículum Vitae del técnico y una relación de los trabajos que recojan los certificados, donde se identifique al técnico como el director facultativo o coordinador de seguridad y salud de las obras, incluyendo nombre y apellidos, fechas y presupuesto de ejecución material.

Además, habrá de aportarse contrato de trabajo en vigor, o bien compromiso de contratación bilateral firmado entre la empresa licitadora y el trabajador si aquella resulta adjudicataria.

Se establece este criterio pues esta Dirección General de Urbanismo entiende que la especialización y experiencia en obras de demolición supondrá una garantía de mejor ejecución de las prestaciones, dado que las actuaciones de restauración de la legalidad urbanística consisten principalmente en demoliciones.

4.2.4. COMPROMISO DE ASIGNACIÓN DE MEDIOS PERSONALES ADICIONALES AL SERVICIO en materias de interés para el proyecto (hasta 18 puntos)

Se valorará la asignación de personal adicional al establecido como mínimo con el siguiente baremo:

- a. Especialista en Gestión Ambiental. 6 puntos
- b. Especialista en Topografía, Geodesia o Cartografía. 6 puntos
- c. Especialista en Prevención de Riesgos Profesionales. 6 puntos

La especialidad en Gestión Ambiental se acreditará mediante la aportación de título de Formación Profesional Superior, Grado o Máster universitario en disciplinas en las que el currículo académico incluya aspectos vinculados con la gestión de riesgos ambientales, la gestión de residuos y la restauración de ecosistemas. Habrá de aportarse certificado académico donde conste haber cursado un mínimo de 120 horas en estas materias.

La especialidad en Topografía, Geodesia o Cartografía se acreditará mediante la aportación de certificado colegial en el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica.

La especialidad en Prevención de Riesgos Profesionales se acreditará mediante la aportación de titulación de curso con una duración no inferior a 300 horas cuyo contenido se ajuste al nivel intermedio establecido en el Anexo V del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

Los puntos en este caso no son acumulativos entre técnicos de igual especialidad. Los técnicos con esta titulación pueden ser personal añadido al personal mínimo exigido como adscripción, en cuyo caso habrá de aportarse contrato de trabajo en vigor o compromiso de contratación bilateral firmado entre la empresa licitadora y el trabajador si aquella resulta adjudicataria o bien, que dicho personal mínimo disponga de ellas.

Se establece este criterio pues esta Dirección General de Urbanismo entiende que la especialización en estos ámbitos supondrá una garantía de mejor ejecución de las prestaciones.

4. Justificación de ofertas con valores anormales o desproporcionados:

El carácter desproporcionado o anormal de las ofertas se apreciará de acuerdo con lo previsto en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, aplicándose exclusivamente a la baja porcentual presentada sobre la oferta económica. Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, el porcentaje de baja sea superior a 25 unidades porcentuales.

2. Cuando concurren dos licitadores, el porcentaje de baja que sea superior en más de 20 unidades porcentuales a la baja correspondiente a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, el porcentaje de baja que sea superior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de los porcentajes de baja de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media el porcentaje de baja numéricamente más reducido, cuando este sea inferior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, el porcentaje de baja que sea superior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de los porcentajes de baja de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas con porcentajes de baja que sean inferiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas con mayor porcentaje de baja.

A efectos de cálculo de todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, solo podrá excluirse de la licitación previa tramitación del procedimiento que establece el artículo 149 de la LCSP.

Todo ello sin perjuicio de la facultad del Órgano de Contratación de apreciar, previos los informes técnicos correspondientes, y considerando adecuada la justificación del licitador, que la proposición puede ser cumplida.

Cuando varias empresas pertenecientes a un mismo grupo presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación del Acuerdo Marco, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas, la oferta más alta, produciéndose la aplicación de efectos derivados del procedimiento respecto de las restantes ofertas formuladas por las empresas del grupo, de conformidad con el Art. 86 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por RD 1098/2001, de 12 de octubre.)

Para identificar posibles bajas se tendrá en cuenta la oferta económica. Se consideran como mejoras imposibles de cuantificar la reducción del plazo de entrega, la experiencia profesional y el compromiso de asignación de medios.

El modelo de oferta para el criterio de adjudicación de reducción del plazo de entrega de proyectos o memorias establece un máximo de reducción de hasta el 50 % por lo que se considera que no tiene cabida una oferta anormal o desproporcionada.

Se considera que la especialización o una mayor experiencia profesional en la redacción de proyectos y en la ejecución de la dirección facultativa en obras de demolición con respecto a los criterios de solvencia técnica no suponen un impacto en el desarrollo de las prestaciones.

En el caso del compromiso de asignación de medios, la diversidad de casuísticas ofertadas en relación número de trabajadores especializados finalmente implicados y su dedicación horaria para cada tipo de trabajo deriva en una mejora imposible de cuantificar.

5. Justificación de la no división en lotes del Acuerdo Marco

Se ha estudiado la posibilidad y conveniencia de dividir el contrato en lotes y se ha estimado que no sería conveniente ya que su división podría dificultar la correcta ejecución del mismo.

El servicio de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística se presta en todo el ámbito de la Comunidad de Madrid y las posibles actuaciones de ejecución subsidiaria de obras se distribuyen por todo su territorio, no siendo posible, dadas las características de los expedientes, establecer una división por zonas. Las infracciones urbanísticas se localizan por todo ese ámbito territorial y tampoco sería posible llevar a cabo una distribución por lotes de lo presupuestado.

La división en lotes por cuantía, conlleva el riesgo de que el lote de menor cuantía quede desierto y, por consiguiente, que la finalidad del acuerdo marco quedara parcialmente frustrada, sin poderse ejecutar una parte de las obras objeto del mismo. Al establecer un solo lote se garantiza que todas las obras sean asumidas por el mismo adjudicatario y que desde la administración autonómica se dé una respuesta rápida y homogénea a las infracciones urbanísticas con independencia de su ubicación e importe.

Las obras a las que se vinculan los servicios objeto del presente Acuerdo Marco son de la misma tipología, Obras de demolición del art. 232 LCSP, que pueden implicar, dado que la mayoría se localizan en Suelo No Urbanizable Protegido, la restauración de los terrenos a su estado natural. Dividir el contrato en lotes podría implicar un riesgo, mientras que no dividirlo favorece su correcta ejecución.

La premura en la ejecución de las actuaciones, supeditada como se ha expuesto en numerosas ocasiones a breves plazos generalmente judiciales, requiere contar con un contratista que pueda responder de manera rápida. Contar con un único interlocutor genera numerosas ventajas en la coordinación de las actuaciones y la capacidad para reaccionar ante los incidentes. La división en lotes supondría renunciar a estas ventajas.

El hecho de hacer recaer en un mismo adjudicatario la redacción de proyectos, memorias, estudios o estudios básicos y la dirección facultativa y desempeño de las funciones necesarias en materia de seguridad y salud en una eventual ejecución de lo proyectado, supone, en el sentido anteriormente expuesto, ventajas para una mejor coordinación y agilidad en las ejecuciones. El conocimiento previo de las actuaciones a llevar a cabo que se determinan en fase de redacción, principalmente con las implicaciones en materia de gestión de residuos y de materia de seguridad y salud que pueden conllevar las demoliciones de disciplina urbanística, garantiza una mayor calidad en la dirección de las mismas.

Por otro lado, la ejecución de las obras objeto de este Acuerdo Marco requieren una total coordinación entre la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística, el Ayuntamiento afectado en cada caso, los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad y han de garantizarse una serie de requisitos y formalidades que vienen impuestos por el hecho de tratarse de ejecución subsidiaria de obras, circunstancias que podrían verse afectadas por el hecho de dividir en lotes el Acuerdo Marco.

Finalmente, se hace constar que dadas las características del Acuerdo Marco y de las actuaciones que se prevén llevar a cabo mediante los contratos basados en el mismo, la no

división en lotes del contrato no impide la concurrencia de pequeñas y medianas empresas que, con solvencia, puedan llevar a cabo los servicios descritos.

6. Justificación de condición especial de ejecución

De conformidad con el art. 202 LCSP, se establece la siguiente condición especial de ejecución:


De tipo social: De acuerdo a lo establecido en el artículo 202 de la LCSP, y con el fin de favorecer la conciliación del trabajo y la vida familiar, se establece la condición de que el adjudicatario disponga de, por lo menos, 2 medidas distintas para favorecer tal conciliación, que deberán quedar reflejadas en algún tipo de documento de la empresa, como puede ser el convenio que maneje la misma para sus empleados, acuerdos o calendarios laborales, con indicación de jornada laboral reducida, horarios flexibles, teletrabajo u otras medidas de conciliación.

Con el fin de dar cumplimiento a esta condición especial de ejecución, la empresa adjudicataria, antes de que transcurra el primer mes desde la fecha de formalización del Acuerdo Marco, deberá aportar una Declaración Responsable donde se comprometa a aplicar las medidas elegidas durante la ejecución del contrato.

Para acreditar este aspecto, el adjudicatario deberá presentar, además, un mes antes de la finalización de cada una de las anualidades del Acuerdo Marco, el documento de la empresa en el que se haga constar la existencia de dichas medidas.

La premura en la ejecución material de las actuaciones, supeditada como se ha expuesto en numerosas ocasiones a breves plazos generalmente judiciales, puede suponer un volumen de trabajo puntual que revierta en problemas con la conciliación de vida personal, familiar y laboral. El establecimiento como condición especial de ejecución de la aplicación en la empresa de medidas para la conciliación facilita la toma de conciencia y una respuesta rápida y eficaz ante esta situación.

**En Madrid, a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO**

Firmado digitalmente por: SARA EMMA
ARANDA PLAZA - 
Fecha: 2025.07.17 11:46