

**ACUERDO DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

En Madrid, a 26 de septiembre de 2024

VISTO el recurso especial en materia de contratación interpuesto por la representación de la ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y SERVICIOS ENERGÉTICOS (AMI) contra los pliegos que han de regir la licitación del contrato de servicios de “Mantenimiento, reparación, reforma y mejora de los edificios municipales de Getafe”, expediente 2024000040, este Tribunal ha adoptado la siguiente

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Mediante anuncios publicados en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el DOUE con fechas, respectivamente, de 11 y 13 de agosto de 2024, se convocó la licitación del contrato de referencia mediante procedimiento abierto y con pluralidad de criterios de adjudicación.

El valor estimado del contrato asciende a 7.055.867,77 euros, con un plazo de ejecución de cuatro años.

Segundo. - El 28 de agosto de 2024, tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Getafe el recurso especial en materia de contratación, formulado por la recurrente contra los pliegos del contrato de referencia.

Tercero. - El 16 de septiembre del 2024, el órgano de contratación remitió, junto al recurso, el expediente de contratación y el informe, a que se refiere el artículo 56.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transpone al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

Cuarto. - No se ha dado traslado del recurso a posibles interesados al no ser tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones que las aducidas por el recurrente, de conformidad con lo establecido en el artículo 82.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, aplicable en virtud de lo establecido en el artículo 56 de la LCSP.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. - De conformidad con lo establecido en el artículo 46.4 de la LCSP y el artículo 3 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, corresponde a este Tribunal la competencia para resolver el presente recurso.

Segundo. - El recurso ha sido interpuesto por persona legitimada para ello, al tratarse de una organización empresarial sectorial representativa de los intereses afectados, por lo que se encuentra legitimado al amparo de lo dispuesto en el artículo 48 de la LCSP.

Tercero. - El recurso se interpuso contra los pliegos de un contrato de servicios, cuyo valor estimado es superior a 100.000 euros. El acto es recurrible, de acuerdo con el artículo 44.1.a) y 2.a) de la LCSP.

Cuarto. – Los pliegos fueron publicados el 12 de agosto de 2024, presentándose el recurso el día 28 del mismo mes, dentro del plazo previsto en el artículo 50.1 de la LCSP.

Quinto. - Antes de abordar el fondo del asunto, resulta de interés transcribir las cláusulas concernidas por el presente recurso.

... 1) Criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.

b) Mejora 1: pintura interior. Puntuación máxima 5 puntos

Los licitadores ofertarán las mejoras que se indican a continuación sobre los aspectos siguientes, relativos a determinadas unidades de obra de pintura interior que figuran en el cuadro de precios indicado en el artº. 4 de este Pliego.

		<u>PINTURA INTERIOR</u>	CANT.	PRECIO	IMPORTE
E27PL005	m2	LIJADO DE SUPERFICIES MEDIOS MECÁNICOS	—	1,17	—
		<i>Lijado de paramentos por medios manuales y mecánicos, incluyendo p.p. de limpieza de restos. Medido en superficie realmente ejecutada, sin incluir medios de seguridad ni de elevación. Materiales con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011. Máquinas y herramientas con marcado CE según Directiva 2006/42/CE.</i>			
E27EET030	m2	PINTURA GOTELÉ TEMPLE COLOR	—	3,29	—
		<i>Pintura gotelé en colores claros (según UNE-EN 13300:2002), sobre paramentos verticales y horizontales, incluso aparejo, plastecido y proyectado de gota fina y tupida no lavable. Productos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.</i>			
E27EPA020	m2	PINTURA PLÁSTICA LISA MATE ESTÁNDAR BLANCO/COLOR	—	6,23	—
		<i>Pintura plástica lisa mate lavable estándar en blanco o pigmentada (según UNE 48243:2016), sobre paramentos horizontales y verticales, dos manos, incluso mano de imprimación y plastecido. Productos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011</i>			
				SUMA IMPORTES:	—

				13% G.G.	_____
				6% B.I.	_____
				SUMA:	_____
				21% IVA	_____
				TOTAL MEJORA 1	_____

El importe total de la **mejora 1** será el resultado de sumar las cantidades ofertadas por los precios unitarios del Pliego correspondientes a las unidades de pintura interior propuestas. La valoración deberá incluir el 13% de G.G., el 6% de B.I. y el 21% de IVA correspondiente.

La mejora de mayor importe obtendrá 5 puntos; el resto se puntuará aplicando la siguiente fórmula:

$$P_i = (5XMI)/M_{\text{máx}}$$

P_i = puntuación obtenida por cada empresa
 M_i = mejora ofertada por cada empresa
 $M_{\text{máx}}$ = mejora máxima ofertada

La plica que no presente mejora obtendrá 0 puntos.

a) **MEJORA 2: PINTURA CARPINTERÍA EXTERIOR Y VALLAS**

PUNTUACIÓN MÁXIMA 5 PUNTOS

Los licitadores ofertarán las mejoras que se indican a continuación sobre los aspectos siguientes, relativos a determinadas unidades de obra de pintura de carpintería exterior y vallas que figuran en el cuadro de precios indicado en el artº. 4 de este Pliego.

		<u>PINTURA CARPINTERÍA EXTERIOR Y VALLAS</u>	CANT.	PRECIO	IMPORTE
E27HEC020	m2	ESMALTE SINTÉTICO BRILLO S/METAL	_____	16,67	_____

		<i>Pintura al esmalte brillante dos manos y una mano de imprimación de minio o antioxidante sobre carpintería metálica o cerrajería, i/rascado de los óxidos y limpieza manual. Productos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.</i>			
E27HEC050	m2	PINTURA ESMALTE ESTRUCTURA METÁLICA	_____	19,90	_____
		<i>Pintura sobre perfiles laminados, con una mano de minio de plomo electrolítico y dos manos de esmalte graso, i/cepillado del soporte. Productos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.</i>			
E27HET030	m	PINTURA ESMALTE S/TUBO DESARROLLO 20 a 50 cm.	_____	5,03	_____
		<i>Pintura al esmalte sobre tubos, i/limpieza y capa antioxidante con un desarrollo entre 20 y 50 cm, s/normas DIN. Productos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011.</i>			
				SUMA IMPORTES:	_____
				13% G.G.	_____
				6% B.I.	_____
				SUMA:	_____
				21% IVA	_____
			TOTAL MEJORA 2		_____

El importe total de la mejora 2 será el resultado de sumar las cantidades ofertadas por los precios unitarios del Pliego correspondientes a las unidades de pintura carpintería exterior y vallas propuestas. La valoración deberá incluir el 13% de G.G., el 6% de B.I. y el 21% de IVA correspondiente.

La mejora de mayor importe obtendrá 5 puntos; el resto se puntuará aplicando la siguiente fórmula:

$$P_i = (5XMI)/M_{m\acute{a}x}$$

P_i = puntuación obtenida por cada empresa M_i = mejora ofertada por cada empresa M_{máx} = mejora máxima ofertada

La plica que no presente mejora obtendrá 0 puntos.

b) MEJORA 3: RENOVACIÓN DE PAVIMENTOS

PUNTUACIÓN MÁXIMA 5 PUNTOS

Los licitadores ofertarán las mejoras que se indican a continuación sobre los aspectos siguientes, relativos a determinadas unidades de obra de renovación de pavimentos que figuran en el cuadro de precios indicado en el artº. 4 de este Pliego.

		RENOVACIÓN DE PAVIMENTOS	CANT.	PRECIO	IMPORTE
E01DPP080	m2	LEVANTADO PAVIMENTOS PEGADOS MADERA A MANO	—	12,16	—
		<i>Levantado de pavimentos pegados de madera, corcho, moqueta, PVC o goma, por medios manuales sin incluir la base soporte, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero o planta de reciclaje y con parte proporcional de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas. Según RD 105/2008 y NTE-ADD. Medición de superficie realmente ejecutada.</i>			
E01DPP130	m	LEVANTADO DE RODAPIÉ DE MADERA A MANO S/RECUPERACIÓN	—	3,04	—
		<i>Levantado manual de rodapié de madera clavado, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero y con parte proporcional de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas. Según RD 105/2008 y NTE-ADD. Medición de longitud realmente ejecutada.</i>			
E01DWW080	m3	DESCOMBRADO MANUAL PLANO HORIZONTAL	—	20,02	—
		<i>Descombrado por medios manuales en superficies planas y horizontales, con carga de escombros sobre camión, caja de maquinaria o contenedor, para posterior transporte (no incluido); incluyendo picado manual de elementos macizos, regado para evitar la formación de polvo, y parte proporcional de limpieza del lugar de trabajo y medios auxiliares.</i>			
E01DTO040	u	ENTREGA, ALQUILER, RECOGIDA Y CANON DE CONTENEDOR RCD 8 m3	—	172,58	—
		<i>Coste del alquiler de contenedor de 8 m3 de capacidad para RCD, sólo permitido este tipo de residuo en el contenedor por el gestor de residuos no peligrosos (autorizado por la Consejería de Medio Ambiente). Según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</i>			
E11M041	M2	PAVIMENTO LAMINADO AC5 MONOLAMA 1331X194X8mm	—	51,89	—
		<i>Pavimento laminado compuesto por una lama de 1331x194 mm y 8 mm, clase de uso AC3-32 (según UNE-EN 13329:2016+A1:2017), formado por una capa overlay, capa decorativa (roble americano, roble antiguo, haya clásica, haya salvaje y doussié), soporte hidrófugo de alta densidad (HDF), colocado sobre capa de polietileno (membrana 2 mm espesor, como barrera antihumedad), sobre superficie</i>			
		<i>seca y nivelada (sin incluir), uniendo las tablas mediante machihembrado sistema clic 45º, i/p.p. rodapié chapado del mismo material y perfiles de terminación. Según CTE DB- SUA-1, NTE-RSR y UNE-EN 14041:2018. Materiales con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011. Medida la superficie ejecutada.</i>			
				SUMA IMPORTES:	—

				13% G.G.	_____
				6% B.I.	_____
				SUMA:	_____
				21% IVA	_____
			TOTAL MEJOR A 3	_____	

El importe total de la **mejora 3** será el resultado de sumar las cantidades ofertadas por los precios unitarios del Pliego correspondientes a las unidades de renovación de pavimentos propuestas. La valoración deberá incluir el 13% de G.G., el 6% de B.I. y el 21% de IVA correspondiente.

La mejora de mayor importe obtendrá 5 puntos; el resto se puntuará aplicando la siguiente fórmula:

$$P_i = (5XMI)/M_{m\acute{a}x}$$

P_i = puntuación obtenida por cada empresa M_i = mejora ofertada por cada empresa $M_{m\acute{a}x}$ = mejora máxima ofertada

La plica que no presente mejora obtendrá 0 puntos.

En los apartados de mejoras 1, 2 y 3 se considerarán ofertas presuntamente desproporcionadas o anormales (en cada apartado) y podrán ser desestimadas aquellas que incurran en los siguientes supuestos:

- a) Cuando, concurriendo dos licitadores, una oferta sea superior en más de 30 unidades porcentuales a la otra.
- b) Cuando, concurriendo más de dos licitadores, las ofertas sean inferiores en más de 30 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

Las mejoras correspondientes a los apartados b), c) y d) se podrán realizar en cualquiera de los edificios que figuran en la relación del ANEXO II.

Las mejoras se realizarán proporcionalmente a la duración del contrato.

En caso de producirse empate entre dos o más licitadores, se resolverá a favor del licitador que obtenga mayor puntuación en el apartado 1.

“CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR

En este apartado los criterios elegidos son los siguientes:

Puntuación de la oferta técnica hasta 30 puntos

El licitador deberá presentar documentación relativa a actuaciones que mejoren el mantenimiento general de los edificios municipales recogidos en el anexo II.

Se presentará un documento por cada edificio en el que se proponga una actuación. Estas actuaciones sólo podrán realizarse para los edificios integrados en Colegios y Escuelas Infantiles.

. - Las actuaciones estarán relacionadas exclusivamente con los siguientes aspectos:

- 1. Acondicionamiento y mejora en patios.*
- 2. Renovación de carpinterías exteriores.*

. - Las actuaciones solo podrán realizarse para los colegios y las escuelas infantiles que figuran en la relación de edificios del anexo II y se deberá presentar acompañada de memoria descriptiva, fotografías, croquis y valoración de la misma.

. - Se presentará un documento por cada centro en el que se proponga la actuación y deberá contener la siguiente documentación que se puntuará según los siguientes porcentajes:

- Memoria descriptiva completa de las actuaciones a realizar (20%)*

- *Planos de planta, alzados y secciones (acotados y a escala legible) (30%).*
- *Reportaje fotográfico de la zona de actuación (20%).*
- *Presupuesto de la actuación acompañada de su valoración, que incluya un 13% de Gastos Generales, un 6% de Beneficio Industrial, más el IVA correspondiente. (30%).*

Aquellas actuaciones que estén incompletas, es decir, que carezcan de algún documento indicado en el párrafo anterior, no puntuarán en la valoración final de este criterio.

Para la valoración de las propuestas se utilizarán los precios recogidos en la base de precios indicada en este Pliego.

No se puntuarán aquellas actuaciones que ofrezcan una compensación económica que no esté debidamente especificada y descrita o que se correspondan a actuaciones que no sean viables. El técnico responsable del contrato interpretará la idoneidad de cada actuación y sólo se considerarán aquellas propuestas que estén suficientemente descritas, justificadas técnicamente y acompañadas de una valoración pormenorizada de su coste. En la mejora de carpinterías exteriores sólo se aceptarán las ventanas con antigüedad superior a 15 años.

Para la obtención de puntos en este apartado, se dividirá en 2 partes de 15 puntos cada una (correspondientes a los aspectos 1 y 2) otorgándose la máxima puntuación (15 puntos por cada grupo) a la mejor oferta desde el punto de vista técnico y económico que se consideren adecuadas e idóneas a las necesidades del servicio, y una puntuación de 0 puntos a la oferta que no presente propuesta alguna, siendo proporcionadas el resto de puntuaciones...

El recurso se fundamenta en que los criterios de adjudicación (mejoras 1, 2 y 3 y criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor) no resultarían

ajustados a Derecho, por indefinidos e ilimitados, conculcando lo dispuesto en el Artículo 145 de la LCSP.

Por lo que se refiere a los criterios de adjudicación cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas (esto es, mejora 1, mejora 2 y mejora 3), si bien se consideran por el órgano de contratación como objetivos y quedan sujetos a valoración mediante la aplicación de fórmulas matemáticas, no obstante los referidos criterios (mejoras) no quedan limitados en cuanto a la cuantía máxima que podrá ofertarse en concepto de pintura interior, de pintura carpintería exterior o de renovación de pavimentos.

De igual forma, en lo que respecta a los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor, si bien se describen las actuaciones que serán valorables con hasta treinta (30) puntos, no se establece límite alguno respecto a la cantidad máxima que podrá ofertarse en relación al acondicionamiento y mejora de los patios, ni tampoco respecto a la renovación de carpinterías exteriores.

Dicha falta de determinación y limitación de las referidas mejoras puede dar lugar a la presentación de ofertas de imposible cumplimiento; lo que podría a su vez distorsionar el resultado de la licitación e incumplir el carácter oneroso de los contratos administrativos, evidenciando una incorrecta plasmación del precio, debido a la falta de concreción y precisión de los criterios objeto de denuncia. Además, dicha falta de precisión impediría conocer a los licitadores interesados las mejoras que podrán presentarse para dar cumplimiento al contenido de las mismas.

A su juicio, existe una ausencia constatable de umbrales máximos de saciedad fijados, lo que puede derivar en proposiciones imposibles de cumplir, irrealizables y absurdas que desvirtúen los referidos criterios y que afectarán a la atribución de puntuaciones, alterando las condiciones de competencia sana y efectiva e impidiendo, además, realizar un análisis comparativo de las ofertas con

pleno respeto a los principios de igualdad de trato, no discriminación, transparencia y proporcionalidad dispuestos a través de los Artículos 1 y 132 de la LCSP, y a lo que obliga el Artículo 145 de la misma Ley para los criterios de adjudicación, pudiendo ser una continua fuente de futuros conflictos, tanto en el momento de la adjudicación como en la ejecución del Contrato.

En apoyo de su tesis, aporta abundante doctrina de los Tribunales de resolución de recursos contractuales.

Respecto al criterio sujeto a juicio de valor, alega que teniendo en cuenta que la ley exige “suficiente especificación”, “concreción” y “vinculación con el objeto del contrato”, debemos entender que los criterios denunciados se hallan insuficientemente regulados en los pliegos, con vulneración de los principios generales de la contratación administrativa de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad; lo que conlleva incurrir en un vicio de nulidad de pleno Derecho [Artículo 47.1. a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por infracción del principio de igualdad (Artículo 14 de la CE)], siendo preciso ante ello declarar la nulidad de dichos criterios y, en consecuencia, también del proceso de licitación.

Por su parte, el órgano de contratación alega respecto de la mejora n.º 1 que se corresponde con la aplicación de pintura y lijado de paramentos, que son objeto, entre otros, del pliego objeto de contratación. Se trata de unidades concretas, definidas pormenorizadamente, están acotadas en cuanto al tipo de unidad que se pretende mejorar y las características de las mismas, estando limitadas a estas tres unidades, en este apartado de mejora. Esta mejora se considera completamente definida puesto que se han concretado el número de unidades, limitándolas las tres que figuran en este apartado Por lo tanto considera que la mejora es concreta y detallada habiéndose ponderado su puntuación conforme a los criterios planteados.

Respecto a la mejora n.º 2, señala que se corresponde con la aplicación de pintura exterior de carpinterías y vallas, unidades de obra que son objeto, entre otros, del pliego objeto de contratación. Se trata de unidades concretas, definidas pormenorizadamente, están acotadas en cuanto al tipo de unidad que se pretende mejorar y las características de las mismas, estando limitadas a estas tres unidades, en este apartado de mejora. Esta mejora se considera completamente definida puesto que se han concretado el número de unidades, se ha establecido el límite en estas tres que figuran en este apartado. Por lo tanto, considera que la mejora es concreta y detallada habiéndose ponderado su puntuación conforme a los criterios planteados.

Respecto de la mejora n.º 3 alega que esta mejora se corresponde con los trabajos de sustitución de pavimento de madera, se incluyen las unidades de obra que son objeto, entre otros, del pliego objeto de contratación. Se trata de unidades concretas, definidas pormenorizadamente, están acotadas en cuanto al tipo de unidad que se pretende mejorar y las características de las mismas, estando limitadas a estas cinco unidades, en este apartado de mejora. Esta mejora se considera completamente definida puesto que se han concretado el número de unidades, se ha establecido el límite en estas tres que figuran en este apartado. Por lo tanto, considera que la mejora es concreta y detallada habiéndose ponderado su puntuación conforme a los criterios planteados. Cada licitador podrá ofertar las cantidades que consideren apropiadas en función del estudio de la oferta en todos sus apartados.

Concluye sus alegaciones manifestando que la limitación de estas mejoras se ha previsto en función del siguiente criterio:

En los apartados de mejoras 1, 2 y 3 se considerarán ofertas presuntamente desproporcionadas o anormales (en cada apartado) y podrán ser desestimadas aquellas que incurran en los siguientes supuestos:

- a) Cuando, concurriendo dos licitadores, una oferta sea superior en más de 30 unidades porcentuales a la otra.
- b) Cuando, concurriendo más de dos licitadores, las ofertas sean inferiores en más de 30 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

En resumen, los criterios de adjudicación establecidos en los pliegos se han elegido adecuadamente, se han concretado todos los parámetros y se han ponderado las puntuaciones, concretando las unidades objeto de mejora. Se ha establecido la limitación mediante un mecanismo para que las mejoras que sean desproporcionadas puedan ser desestimadas.

En lo referente al criterio de adjudicación sujeto a juicio de valor, señala que en este apartado se han definido claramente las actuaciones propuestas, delimitando las mejoras a las siguientes actuaciones:

- 1.- Acondicionamiento y mejora en patios.
- 2.- Renovación de carpinterías exteriores.

Se han concretado todos los parámetros de las actuaciones propuestas y se han indicado la ponderación de las puntuaciones planteadas, debiéndose justificar técnicamente cada actuación aportando los documentos exigidos para cada actuación.

Vistas las alegaciones de las partes, procede dilucidar si la cláusula objeto de controversia son ajustadas a Derecho.

Respecto a las mejoras, el artículo 145.7 de la LCSP establece *“En el caso de que se establezcan las mejoras como criterio de adjudicación, estas deberán estar suficientemente especificadas. Se considerará que se cumple esta exigencia cuando se fijen, de manera ponderada, con concreción: los requisitos, límites, modalidades y*

características de las mismas, así como su necesaria vinculación con el objeto del contrato.

En todo caso, en los supuestos en que su valoración se efectúe de conformidad con lo establecido en el apartado segundo, letra a) del artículo siguiente, no podrá asignársele una valoración superior al 2,5 por ciento.

Se entiende por mejoras, a estos efectos, las prestaciones adicionales a las que figuraban definidas en el proyecto y en el pliego de prescripciones técnicas, sin que aquellas puedan alterar la naturaleza de dichas prestaciones, ni del objeto del contrato.

Las mejoras propuestas por el adjudicatario pasarán a formar parte del contrato y no podrán ser objeto de modificación”.

El recurso se fundamenta en la vulneración del citado artículo en cuanto que la mejoras carecería de los límites exigidos.

Respecto a los límites de las mejoras, este Tribunal se ha pronunciado en diversas resoluciones, por todas, la Resolución 434/2023, de 14 de febrero, citando otras anteriores, en la que manifestábamos: “...este Tribunal considera que la ausencia de límites o umbrales en las mejoras que constituyen criterios de valoración puede dar lugar a una escalada perniciosa en el ofrecimiento de mejoras que a partir de un determinado umbral resultan absolutamente inocuas e irrelevantes para el cumplimiento del objeto del contrato, distorsionando la relación calidad-precio, especialmente en aquellos supuestos en que su ponderación fuera muy elevada. Los Pliegos deben cerrar la puerta a que licitadores desaprensivos puedan utilizar esta falta de límites en la oferta para obtener ventajas indebidas en la valoración de su oferta, ofreciendo mejoras desproporcionadas, conscientes de que no se van a exigir en su totalidad, frente a licitadores que presentan ofertas

razonables para el correcto cumplimiento de las prestaciones previstas en el contrato.

Por ello, el órgano de contratación debe establecer límites a las mejoras que reflejen un umbral que permita maximizar la prestación, pues más allá de ese umbral resultaría irrelevante para el objeto del contrato, por lo que carece de sentido primarlas, pues en otro caso se desnaturalizarían los criterios de adjudicación que no tienen otro objetivo que seleccionar la mejor oferta en su relación calidad-precio.

Tampoco se han incluido criterios para determinar la temeridad de dichas mejoras.

(...)

Bajo estas premisas, es claro que en los procedimientos en los que se utilice más de un criterio de adjudicación y se tomen en consideración criterios cualitativos como los enumerados en el artículo 145.2 de la LCSP, la finalidad de los parámetros objetivos a incluir en los pliegos será identificar aquellas ofertas de las que se pueda presumir que la relación existente entre la calidad propuesta y el precio o los costes de la prestación es desproporcionada y convierte en inviable la ejecución del contrato.

Desde esta perspectiva parece razonable pensar que los criterios a incluir en los pliegos puedan introducir tanto elementos valorativos de la calidad ofrecida como del precio ofertado o una combinación de ambos de forma que, por ejemplo, a mayor calidad el parámetro objetivo para presumir la temeridad de la oferta desde el punto de vista económico sea mayor...”

En el caso que nos ocupa, en los criterios de valoración, en lo referente a la mejora 1 “*Pintura interior*”, el lijado de superficie por medios mecánicos, la pintura

gotelé temple color y la pintura plástica lisa mate, la oferta debe hacerse en m2 de superficie, sin que se establezca ningún límite a la superficie a ofertar.

Otro tanto sucede en la mejora n.º 2 *“Pintura carpintería exterior y vallas”* respecto a la oferta en la pintura carpintería exterior y vallas, pintura esmalte estructura metálica y pintura esmalte s/tubo desarrollo 20 a 50 cm.

Lo mismo debe predicarse de la mejora n.º 3 *“renovación de pavimentos”*, en lo relativo a levantado pavimentos pegados madera a mano, levantado de rodapié de madera a mano/recuperación y el descombrado manual plano horizontal.

El órgano de contratación en su informe manifiesta que considerarán ofertas presuntamente desproporcionadas o anormales (en cada apartado) y podrán ser desestimadas aquellas que incurran en los siguientes supuestos:

- a) Cuando, concurriendo dos licitadores, una oferta sea superior en más de 30 unidades porcentuales a la otra.
- b) Cuando, concurriendo más de dos licitadores, las ofertas sean inferiores en más de 30 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas.

Efectivamente, en el Anexo II que consta en el expediente, se consta esta circunstancia aplicable a las tres mejoras, por lo que, como manifestábamos en la resolución anteriormente transcrita, la inclusión de criterios para determinar la temeridad de dichas mejoras, es suficiente para considerar cumplidas las exigencias del artículo 145.7 de la LCSP, en cuanto que permite eliminar ofertas de mejoras desproporcionadas, conscientes de que no se van a exigir en su totalidad, frente a licitadores que presentan ofertas razonables para el correcto cumplimiento de las prestaciones previstas en el contrato.

Como señalábamos en la citada resolución *“El artículo 149.2 de la LCSP establece “La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación*

deberá identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad, debiendo contemplarse en los pliegos, a estos efectos, los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal.

La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación realizará la función descrita en el párrafo anterior con sujeción a los siguientes criterios:

a) Salvo que en los pliegos se estableciera otra cosa, cuando el único criterio de adjudicación sea el del precio, en defecto de previsión en aquellos se aplicarán los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y que, en todo caso, determinarán el umbral de anormalidad por referencia al conjunto de ofertas válidas que se hayan presentado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

b) Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, se estará a lo establecido en los pliegos que rigen el contrato, en los cuales se han de establecer los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal, referidos a la oferta considerada en su conjunto”.

Por tanto, la temeridad de la oferta puede apreciarse no únicamente respecto al precio ofertado, sino respecto a otros criterios de adjudicación.

La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, en el Expediente 119/18, señala “El literal del artículo 149.2 de la LCSP parece apuntar en el sentido analizado en estas Resoluciones. No exige que en la fijación de los parámetros objetivos para apreciar la temeridad –por obvia referencia al precio y al resto de los costes de la oferta- hayan de tenerse en cuenta todos los criterios de adjudicación utilizados en el procedimiento, sino que alude únicamente a la oferta considerada en su conjunto. Por tanto, parece razonable entender que el órgano de contratación debe seleccionar aquellos criterios de adjudicación sobre los cuales sea posible

apreciar la temeridad de la proposición del licitador y establecer parámetros objetivos propios de cada uno de ellos, sin que necesariamente deba incluir parámetros sobre otros criterios que carezcan de trascendencia a los efectos de valorar la anormalidad de la oferta. Obviamente, entre los criterios seleccionados pueden existir criterios de carácter automático y también criterios dependientes de un juicio de valor porque en la valoración de tales criterios puede alcanzarse igualmente la conclusión de que una proposición resulta inviable en su ejecución, al poder influir ambos tipos de criterios sobre el precio y los costes del contrato. Este es el criterio que se deriva también del Fundamento de derecho Octavo de la Resolución del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales nº 575/2019, de 23 de mayo.

En conclusión, el órgano de contratación dispone de un margen de discrecionalidad para configurar los parámetros objetivos útiles para determinar cuándo una oferta es anormalmente baja. Tales parámetros han de hacer referencia a uno o a varios de los criterios económicos y cualitativos que se utilicen como criterios de adjudicación, seleccionando aquellos que sean más apropiados a estos efectos y sin que sea necesario que sean todos, pues pueden existir determinados criterios de selección que sean irrelevantes a estos efectos”.

Por consiguiente, dado que los Pliegos recogen expresamente criterios para determinar cuando la oferta referida a la mejora sobre incremento de horas se encuentra en valores anormales, debe entenderse que se establecen los límites establecidos en el artículo 145.7 de la LCSP, por lo que la cláusula objeto de controversia debe considerarse ajustada a Derecho, procediendo la desestimación del presente motivo”.

En consecuencia, la cláusula recurrida es ajustada a derecho, por lo que procede la desestimación del presente motivo.

La misma suerte ha de correr el segundo motivo del recurso referente al criterio sujeto a juicio de valor. La cláusula ha definido claramente las actuaciones propuestas, delimitando las mejoras a las siguientes actuaciones: Acondicionamiento y mejora en patios y Renovación de carpinterías exteriores.

Así mismo, se han indicado la ponderación de las puntuaciones planteadas, debiéndose justificar técnicamente cada actuación aportando los documentos exigidos para cada actuación.

En definitiva, el criterio de adjudicación es conforme a las exigencias del 145.5 de la LCSP, por lo que procede la desestimación del presente motivo.

Sexto. - Al haberse dictado resolución, no procede el pronunciamiento sobre las medidas cautelares solicitadas por la recurrente.

En su virtud, previa deliberación, por unanimidad, y al amparo de lo establecido en el artículo 46.4 de la LCSP y el artículo 3.5 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, el Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid:

ACUERDA

Primero. - Desestimar el recurso especial en materia de contratación interpuesto por la representación de la ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y SERVICIOS ENERGÉTICOS (AMI) contra los pliegos que han de regir la licitación del contrato de servicios de “Mantenimiento, reparación, reforma y mejora de los edificios municipales de Getafe”, expediente 2024000040.

Segundo. - Declarar que no se aprecia la concurrencia de mala fe o temeridad en la interposición del recurso por lo que no procede la imposición de la sanción prevista en el artículo 58 de la LCSP.

Tercero. - Notificar este acuerdo a todos los interesados en este procedimiento.

Esta resolución es definitiva en la vía administrativa, será directamente ejecutiva y contra la misma cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, letra k) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, todo ello de conformidad con el artículo 59 de la LCSP.