

**ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

**Expediente: A/OBR-025694/2025**

**PREGUNTA 1.**

Buenos días,

Estamos estudiando el expediente del asunto y necesitamos aclaración.

No hemos detectado en los “procedimientos de adjudicación”, el Nº de empresas que resultarían adjudicatarias. ¿No hay límite de empresas?

Por otro lado, estamos estudiando el expediente del asunto y necesitamos una aclaración:

En cuanto a la Garantía definitiva **“5% del presupuesto base de licitación sin IVA, a repartir proporcionalmente entre el Nº de licitadores del AM”**

¿Quiere esto decir que la garantía se constituirá en base a un 5% de 33.575.054,78€ = 1.678.752,73€ a dividir entre un Nº indeterminado de empresas?

Según los criterios de adjudicación de los Contratos Basados se adjudicarán por orden de clasificación del AM a razón de 16 viviendas por adjudicatario. Superada esa cifra se entiende se adjudica al 2º otras 16...

En el supuesto de que hubiera 10 adjudicatarios, el adjudicatario Nº 10 tendría que responder con una garantía de 167.875,27€, en cambio solamente ejecutaría obra en el caso de que hubiera a la vez  $9 \times 16 = 144$  obras. ¿Es esto así?

Parece injusto que se tenga que responder con garantía sobre obra que no ejecutaré.

Más lógico sería establecer esa garantía por contrato basado adjudicado.

Un saludo

**ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

**Expediente: A/OBR-025694/2025**

**ACLARACIÓN**

Buenos días

En relación con las cuestiones trasladadas en este correo y en el anterior, se informa de lo siguiente:

- Tal y como consta en el apartado 1 de la Cláusula 1 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige la licitación (en adelante PCAP), el número máximo de empresas a seleccionar será de 6, resultando adjudicatarias las 6 primeras empresas en el orden de clasificación de las ofertas realizado por la Mesa de contratación.
- En cuanto a la garantía definitiva, el apartado 11 de la cláusula 1 del PCAP establece efectivamente que la misma será de un 5 por 100 del presupuesto base de licitación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido a repartir proporcionalmente entre el número de licitadores adjudicatarios del acuerdo marco, siendo el presupuesto base de licitación excluido IVA de 33.575.054,78 euros. Por lo tanto, a título de ejemplo, si finalmente se alcanza el número máximo de 6 adjudicatarios, el importe de la garantía definitiva se prorratearía entre 6 para cada uno de los adjudicatarios. Finalmente en el citado apartado 11 se indica que no se prevé garantía para los contratos basados, habiéndose establecido estimativamente sobre el conjunto del acuerdo marco en los términos descritos

Un saludo.

**PREGUNTA 2.**

Buenas tardes,  
¿podría confirmarnos si podemos acreditar la solvencia con medios externos?

Un saludo

**ACLARACIÓN**

Buenos días:

En respuesta a su consulta y tal como establece el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público, sí se puede acreditar por medios externos.

Un saludo

**PREGUNTA 3.**

Buenos días,  
En relación con la licitación de referencia nos surge la siguiente duda:

**ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

**Expediente: A/OBR-025694/2025**

¿Existe limitación en extensión para los apartados Descripción Plan de Gestión de Residuos y Descripción de las medidas de seguridad y control para los Criterios de adjudicación sometidos a juicio de valor?

**ACLARACIÓN**

No hay limitación pero debe contener toda la información solicitada en cada uno de los apartados

**PREGUNTA 4.**

Buenos días,

En relación con el expediente del asunto.

Puesto que la oferta económica está relacionada con unas “partidas alzadas” y/o ratios por vivienda en relación con su superficie.

¿nos podrían facilitar ejemplos “tipo” del estado de las viviendas? Informe inicial de estado, presupuesto, y resultado esperado... Es decir, ¿nos pueden dar 2-3 ejemplos de las últimas obras que se han realizado para la AVS y que han determinado esos ratios por superficie?

Además, me gustaría se aclare, por favor, si hay limitación de páginas para los apartados 3 y 4 de los CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR.

**ACLARACIÓN**

Respuesta: Conforme con el apartado 3 del PPT - Modalidad de los trabajos, los diferentes trabajos serán de obras de reforma en viviendas vacías para su nueva habitabilidad y que sean aptas para su adjudicación. El estado en el que se puedan encontrar estas viviendas se evaluará antes de su adjudicación y en función de esa evaluación se determinará si se realiza una reforma integral o parcial de la misma.

La Agencia de la Vivienda Social (AVS) posee un patrimonio cercano a las 26.000 viviendas, de las que se reforman las que van quedando deshabitadas para su nueva adjudicación y además la AVS continúa ampliando este patrimonio con la adquisición de nuevas viviendas. Esta situación impide conocer de antemano la ubicación, la identificación y el estado de la totalidad de las viviendas sobre las que recaerá la ejecución de las obras de reforma objeto del acuerdo marco, por lo tanto, la información solicitada no sería representativa dado el número de viviendas que conforman el patrimonio de la AVS y que van a ser objeto del contrato.

Los trabajos objeto del presente acuerdo marco, engloban de forma expositiva los siguientes tipos de obras, no teniendo carácter exhaustivo.

**ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

**Expediente: A/OBR-025694/2025**

Reforma integral de la vivienda: se clasificará como reforma integral de una vivienda aquella cuyo presupuesto contenga todas las unidades descritas en el anexo I de cuadro de precios (Códigos del 001 al 015) al presente pliego para alcanzar los objetivos de habitabilidad, conforme a su tramo de valoración por superficie. Además, la vivienda pasará de ser no habitable a habitable, expidiéndose una certificación de dicha habitabilidad.

Reforma parcial de una vivienda: se clasificará como reforma parcial de una vivienda aquella cuyo presupuesto no contenga todas las unidades descritas en el anexo I de cuadro de precios al presente pliego para alcanzar los objetivos de habitabilidad, conforme a su tramo de valoración por superficie. En este caso, el presupuesto se conformará con la parte proporcional de la superficie afectada por las obras, respecto de la superficie total de la vivienda, en cada uno de los códigos afectados del 001 al 015 del anexo I: cuadro de precios, al presente PPT.

Tanto en la reforma integral como parcial de la vivienda, el contratista tendrá que hacer, antes del inicio de las obras, un certificado de eficiencia energética (CEE) de estado actual y otro a la terminación tras las actuaciones previstas, de manera que se acredite que las obras a ejecutar supondrán la mejora de la eficiencia energética de y una reducción en el "consumo de energía primaria no renovable" en la vivienda, de conformidad con la Orden 1429/2022, de 27 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura (BOE de 31 de mayo de 2022) se fijan en los siguientes valores:

Reducir la demanda energética: para conseguir viviendas con rendimiento energético mejorado Actuaciones que logren la reducción de la demanda anual de calefacción y refrigeración.

Disminuir el consumo de energía primaria no renovable: Para lo que se obtendrá el consumo anual de energía primaria, así como una cuantificación de las emisiones de gas de efecto invernadero (T. CO<sub>2</sub>eq/año) Actuaciones que reduzcan el consumo de energía primaria no renovable. Los certificados eficiencia energética (CEE) deberán inscribirse en el registro correspondiente de la Comunidad de Madrid y estar calculados con alguna de las herramientas reconocidas.

La descripción de los trabajos a ejecutar y la calidad quedan recogido en el anexo II: Memoria de calidades y trabajos a ejecutar.

Los presupuestos de las reformas de cada una de las viviendas se realizarán con los precios recogidos en el Anexo I: Cuadro de precios. Estos precios se considera que son precios de mercado y recogen todos los trabajos y calidades especificados en el anexo II.

Además, me gustaría se aclare, por favor, si hay limitación de páginas para los apartados 3 y 4 de los CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR.

Respuesta: No hay limitación pero debe contener toda la información solicitada en cada uno de los apartados

**PREGUNTA 5.**

Les agradeceríamos si nos pudieran aclarar las siguientes dudas:

Respecto a los criterios objetivos relativos a la mejora del personal ¿es suficiente con la aportación del ANEXO V en fase de licitación, o es necesario aportar documentación acreditativa del mismo?

Respecto a la parte técnica de los criterios subjetivos, relativos a los apartados de Gestión de Residuos y Medidas de Seguridad y Control, no hemos localizado en el PCAP el límite de páginas de dichos puntos ¿no hay entonces límite de páginas en estos apartados?

**ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

**Expediente: A/OBR-025694/2025**

**ACLARACIÓN**

- Respecto a los criterios objetivos relativos a la mejora del personal ¿es suficiente con la aportación del ANEXO V en fase de licitación, o es necesario aportar documentación acreditativa del mismo?  
**Respuesta: se deberá aportar la documentación indicada en el apartado 7.- Solvencia económica, financiera y técnica del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.**
- Respecto a la parte técnica de los criterios subjetivos, relativos a los apartados de Gestion de Residuos y Medidas de Seguridad y Control, no hemos localizado en el PCAP el limite de paginas de dichos puntos ¿no hay entonces límite de páginas en estos apartados?  
**Respuesta: No hay limitación pero debe contener toda la información solicitada en cada uno de los apartados**

Muchas gracias

**PREGUNTA 6.**

En relación con la licitación relativa al ACUERDO MARCO denominado: “EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO”. Nº Expte: A/OBR-025694/2025, les agradeceríamos si nos pudieran aclarar las siguientes dudas:

En caso de realizar por parte del adjudicatario el proyecto ¿Cómo se realizaría ese abono?

En caso de ser necesaria la dirección facultativa ¿Cómo se realizaría ese abono?

En caso de no tener la licencia antes de la firma del acta de inicio ¿es causa de suspensión del procedimiento, hasta la obtención de dicha licencia?

Muchas gracias

**ACLARACIÓN**

les agradeceríamos si nos pudieran aclarar las siguientes dudas:

- En caso de realizar por parte del adjudicatario el proyecto ¿Cómo se realizaría ese abono?  
**Respuesta: En caso de ser necesario un proyecto se tramitará el correspondiente contrato o encargo de servicio, de forma independiente a este acuerdo marco.**
- En caso de ser necesaria la dirección facultativa ¿Cómo se realizaría ese abono?  
**Respuesta: En caso de ser necesaria la dirección facultativa se tramitará el correspondiente contrato o encargo de servicio, de forma independiente a este acuerdo marco.**
- En caso de no tener la licencia antes de la firma del acta de inicio ¿es causa de suspensión del procedimiento, hasta la obtención de dicha licencia?  
**Respuesta: Se procederá a la firma de un acta de paralización del inicio de las obras hasta que se disponga de la correspondiente licencia**

**ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN Y REFORMA DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA AVS PARA QUE SEAN APTAS PARA SU HABITABILIDAD Y PUESTA EN SERVICIO PARA SU NUEVA ADJUDICACION, Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGETICA Y REDUCIR LAS EMISIONES DE GAS DE EFECTO INVERNADERO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS.**

**Expediente: A/OBR-025694/2025**

**PREGUNTA 7.**

Respecto a la solvencia mínima de personal ¿es suficiente con la aportación del ANEXO IV en fase de licitación (compromiso de medios), o es necesario aportar documentación acreditativa del mismo?

Respecto al presupuesto de obra de cada vivienda adjudicada, tenemos varias preguntas:

El presupuesto de las obras a ejecutar en cada vivienda ¿lo prepara la AVS, atendiendo a la obra a realizar y se entrega en la adjudicación del contrato basado? ¿O bien se desarrolla el presupuesto tras el acta de inicio, y lo prepara la contrata?.

¿Cuándo y quien prepara el presupuesto de la obra?

Muchas gracias

Un saludo

**ACLARACIÓN**

- Respecto a la solvencia mínima de personal ¿es suficiente con la aportación del ANEXO IV en fase de licitación (compromiso de medios), o es necesario aportar documentación acreditativa del mismo?

Respuesta: se deberá aportar la documentación indicada en el apartado 7.- Solvencia económica, financiera y técnica del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

- Respecto al presupuesto de obra de cada vivienda adjudicada, tenemos varias preguntas:
  - El presupuesto de las obras a ejecutar en cada vivienda ¿lo prepara la AVS, atendiendo a la obra a realizar y se entrega en la adjudicación del contrato basado? ¿O bien se desarrolla el presupuesto tras el acta de inicio, y lo prepara la contrata?.
  - ¿Cuándo y quien prepara el presupuesto de la obra?

Respuesta: el presupuesto de las obras lo prepara los técnicos de la AVS en función del anexo I y según lo dispuesto en el pliego de prescripciones técnicas particulares.

: