

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL 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.
EXPEDIENTE: A/OBR-025694/2025**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **098144025113037168732**

Contenido

1.- OBJETO.....	3
2.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN	3
2.1.- Acuerdo Marco.	3
2.2.- Contratos basados.	3
3.- MODALIDAD DE LOS TRABAJOS	4
3.2. -Trabajos más frecuentes.....	5
4.- SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS TRABAJOS	7
4.1.- Inicio y ejecución de las obras.	7
4.2.- Operaciones de control	8
4.3.- Recepción de los trabajos.....	8
4.4.- Hoja de control y parte de trabajo	9
4.5.- Sistema de gestión y control. Procedimiento de trabajo.....	9
4.6.- Otras condiciones generales	10
4.7.- Obligaciones frente a riesgos por ocupaciones ilegales	11
4.8.- Puertas anti-vandálicas y otras medidas de protección	12
4.9.- Otros informes.....	12
4.10.- Actuación en periodo de garantía.....	12
5.- MEDIOS PERSONALES A DISPOSICIÓN DEL ACUERDO MARCO	12
5.1.- Medios Humanos.....	12
5.2.- Responsable de la obra de la empresa adjudicataria.....	14
5.3.- Generalidades.....	14
6.- MEDIOS MATERIALES	15
7.- GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.	15
8.- ABONO DE LOS TRABAJOS	16
9.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.....	17
10.- SUPUESTOS DE SUBCONTRATACIÓN	18
11.- SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	18

ANEXO I: CUADRO DE PRECIOS

ANEXO II: MEMORIA DE CALIDADES Y TRABAJOS A EJECUTAR



1.- OBJETO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto, la definición de las bases y condiciones técnicas que han de regir la contratación de las obras necesarias para la reforma de las viviendas deshabitadas, propiedad del Organismo Autónomo Agencia de la Vivienda Social (AVS), debiendo para ello adaptarlas a la normativa vigente y adecuar sus condiciones de habitabilidad para que sean aptas para entregarlas a los ciudadanos en perfecto estado de uso.

Asimismo, se pretende conseguir viviendas con un rendimiento energético mejorado y una reducción del consumo anual de energía primaria, y en consecuencia la reducción de las emisiones de gas de efecto invernadero (T. CO₂eq/año).

Con este pliego, se pretende dar respuesta de forma rápida, ágil, eficaz, programada, económica, sostenible y garantizada de las obras necesarias para mejorar, ampliar, adaptar, rehabilitar o adecuar una vivienda deshabitada que integra el patrimonio adscrito a la AVS consiguiendo su correcto funcionamiento y garantizando el cumplimiento de la normativa técnica vigente.

Se pretende de esta forma cumplir con las funciones que le han sido atribuidas a la AVS en el artículo 1, apartados 2; 2h y 2i del 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 Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 234/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, y cumplir de esta forma con el mandato constitucional de disfrutar de una vivienda digna y de la obligación legal de ejecutar por parte de la propiedad las obras necesarias para mantener la habitabilidad de la vivienda para su uso.

El ámbito geográfico de las obras a realizar será la Comunidad de Madrid.

2.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

2.1.- Acuerdo Marco.

La contratación de las obras de reforma en las viviendas deshabitadas, sin adjudicatario, de la AVS se desarrollará mediante acuerdo marco.

Para ello en una primera fase se llevará a cabo la selección de los diferentes adjudicatarios que formaran parte de dicho acuerdo marco, de conformidad a los criterios y condiciones establecidos por la Secretaría General de AVS para la presente licitación, recogidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP) que conducirá a la adjudicación de los “contratos basados”.

2.2.- Contratos basados.

Inicialmente se adjudicarán contratos basados a cada una de las empresas adjudicatarias hasta que tengan una cartera máxima de 16 viviendas. El orden de adjudicación se realizará en función del orden de clasificación de las ofertas realizado por la mesa de contratación en la tramitación del acuerdo marco, ordenadas de mayor a menor puntuación.



A medida que surja la necesidad de ejecutar nuevas obras que son objeto del acuerdo marco y que consistan en alguna de las actuaciones antes indicadas, se le notificará por medios electrónicos la adjudicación de un nuevo contrato basado.

Ninguna empresa podrá ser adjudicataria de un nuevo contrato basado hasta no haberse certificado al menos el 50% de las viviendas que le hayan sido adjudicadas. Ninguna empresa poder tener en cartera más de 16 obras sin finalizar y pendientes de recepción.

Las adjudicaciones de los contratos basados se notificarán a través del sistema electrónico de notificaciones NOTE en el que las empresas deberán estar debidamente dadas de alta. Las notificaciones se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido. La notificación se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

El rechazo de la notificación de la adjudicación podrá dar lugar a la imposición de penalidades y, en su caso, ser causa de resolución del acuerdo marco para el contratista, de conformidad con lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares

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

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. CO₂eq/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.

3.2. -Trabajos más frecuentes

De forma genérica los trabajos a realizar son:

Demoliciones:

Se procederá a eliminar todos los elementos de la vivienda salvo la tabiquería y elementos estructurales, de tal forma que el activo quede diáfano para poder realizar el resto de los trabajos constructivos necesarios para la adecuación.

Cerramientos, revestimientos y falsos techos:

Las paredes y techos serán preparadas para los acabados necesarios. Las zonas que recibirán alicatado, como cocina y baños serán preparadas asegurando una superficie lisa y adecuada para la instalación de azulejos.

El falso techo continuo de placas de yeso laminado se instala en cocina, baños, pasillos y distribuidores, utilizando placas estándar e hidrófugas para mejorar la insonorización, el acabado estético y ocultar instalaciones. Estas partidas incluyen los materiales y la mano de obra necesaria para garantizar un resultado de calidad y durabilidad.

Solados:

Reposición de los solados en toda la superficie de la vivienda. Se realizará con la misma tarima vinílica en toda la vivienda, salvo en los cuartos húmedos, donde se colocará baldosa antideslizante y en la terraza y patios, donde se colocará baldosa para exteriores.

Alicatados:

Suministro e instalación de nuevos alicatados en los cuartos húmedos de la vivienda. Si la vivienda contará con albardillas o vierteaguas defectuosos se sustituirán por nuevos elementos con características similares a los existentes, no perdiendo la estética del edificio.

Albañilería:



La distribución interior de la vivienda se mantendrá, no alterando el número de estancias que dispone la vivienda.

Se realizará la reparación o senado de los paramentos existentes que presenten un estado defectuoso.

Las ayudas a instalaciones, carpintería interior o exterior o recibidos de precercos o cercos directos y elementos de cerrajería quedan incluidos en este apartado.

Carpintería interior:

La provisión y montaje de la puerta blindada de acceso a la vivienda, así como las puertas de paso en todas las estancias, incluyendo los precercos necesarios para su correcta instalación. Además, se contempla el suministro de armarios para reemplazar los existentes o, en su defecto, la creación de al menos uno si no existiera previamente.

Carpintería exterior:

Suministro e instalación de nuevas carpinterías para reemplazar las existentes en la vivienda, adaptándose a las necesidades específicas de cada apertura. Se incluye la provisión de los precercos (si fuesen necesarios, marcos, herrajes y elementos necesarios para una instalación óptima y un acabado de calidad, asegurando la correcta estanqueidad, aislamiento térmico y acústico de las aperturas.

Cerrajería:

Reparación, colocación y sustitución de cerraduras, puertas, ventanas y mamparas metálicas; así como cualquier otro trabajo enmarcado en la cerrajería que resulte necesario.

Vidrios:

Todos los vidrios de la carpintería exterior de la vivienda serán sustituidos por nuevos vidrios, conjuntamente con la carpintería exterior.

La carpintería interior no dispondrá de puertas vidrieras por lo que no se contempla la instalación de vidrios.

No se instalarán espejos en los cuartos de baño.

Instalación de electricidad y telecomunicaciones:

Renovación de la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, cuadros (generales y secundarios); instalación de luminarias en zonas con falsos techos, instalación y acometida de nuevos puntos de luz eléctrica; adaptación a normativa de la instalación en cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión (RBET). Suministro e instalación de telefonillo, timbre y zumbador. Renovación de la instalación de telecomunicaciones desde el cuadro de distribución de planta hasta los mecanismos de TV/TF.

Instalación de Fontanería:

Instalación pert-al-pert cocina y baño: Instalación completa de fontanería y saneamiento de vivienda, dotada de cocina y baño completo con ducha, realizando la sustitución de todos los puntos previamente existentes.

Sustitución de aparatos sanitarios, mecanismos, griferías, contadores, mamparas de



ducha, etc; o elementos susceptibles de reposición.

Calefacción y ACS:

Instalación de servicio de individual para calefacción y/o agua caliente sanitaria, elementos radiantes y termos eléctricos.

Pintura:

Aplicación de pinturas y barnices que en cada caso convengan en estructuras, paramentos, cerrajerías, tanto interiores como exteriores de la vivienda, así como el tratamiento y restauración de paredes y techos de toda la vivienda.

Cocina / Equipamiento:

Sustitución de mobiliario de cocina, equipamiento, y sus accesorios (copetes, zócalos, encimeras, placas de cocción, hornos, campanas extractoras, fregadero, griferías con sus accesorios, etc.)

Limpieza:

A la finalización de la obra, limpieza de la vivienda y/o trastero en general.

4.- SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LOS TRABAJOS

Con carácter general, para las actuaciones que se relacionan en este pliego, el adjudicatario deberá cumplir con las autorizaciones y permisos correspondientes que la ley requiere, así como reunir todas y cada una de las habilitaciones que sean necesarias y que indique la legislación en vigor, de acuerdo a lo determinado en el PCAP.

El adjudicatario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable, tanto frente a AVS como frente a terceros, de los daños causados durante la ejecución de la misma.

La empresa adjudicataria, por medio de su personal adscrito al contrato basado, asumirá la responsabilidad de realizar las operaciones de control necesarias para la correcta ejecución de las obras a realizar en las viviendas objeto de la presente licitación, ejecutando las operaciones rutinarias con total garantía para las mismas y atendiendo en todo momento, a los avisos de incidencias o averías con terceros; por su anormal funcionamiento o incorrecta puesta en servicio, durante la duración del acuerdo marco y periodo de garantía del mismo, de acuerdo a lo determinado en el PCAP; no pudiendo la empresa adjudicataria, ceder ni subcontratar dicha responsabilidad.

4.1.- Inicio y ejecución de las obras.

El plazo para la firma del acta de inicio de cada una de las viviendas incluidas en un contrato basado será como máximo de **5 días** a partir de la notificación de la adjudicación del contrato basado. En caso, de existir algún impedimento para proceder al inicio de las obras, se levantará la correspondiente acta de suspensión. Cuando el impedimento haya sido subsanado se procederá a la firma del acta de levantamiento de la suspensión e inicio de obra.



Todas las actas deberán ser formalizada por un Técnico con titulación de Arquitecto/Arquitecto Técnico o Ingeniero/Ingeniero Técnico (ejerciente) de la empresa adjudicataria, que visitará el inmueble objeto de intervención, en cuya inspección se comprobarán y verificarán los datos incluidos en el documento de propuesta de adjudicación y consignado para ello las observaciones que se pudieran detectar.

La empresa contratista deberá justificar documentalmente la inexistencia de suministros, energía eléctrica, gas y agua, en la vivienda objeto de reparación suscritos con las compañías suministradoras, en caso de ser necesario. Para disponer de esos suministros durante la ejecución de los trabajos, en su caso, la contratista deberá tramitar las licencias o los contratos de suministro a su costa con las compañías que necesite para realizar las obras,

Una vez firmada el acta de inicio de las obras de cada una de las viviendas se autorizará el comienzo de los trabajos y se entregarán las llaves del inmueble al adjudicatario de la obra. En cualquier caso, la firma del acta de inicio sólo podrá demorarse en casos justificados.

El plazo máximo de ejecución de las obras de cada una de las viviendas incluidas en un contrato basado será de **84 días naturales** desde la fecha de firma del acta de inicio de esa vivienda y ello sin perjuicio de la duración prevista para el contrato basado en su conjunto. Durante la ejecución de los trabajos la AVS podrá realizar visitas de control y seguimiento en cualquier momento que estime oportuno.

Para la realización de cualquier trabajo, deberán adoptarse las medidas de protección necesarias (señalización, cartones, plásticos, lonas, etc.) para evitar daños a las personas, bienes y enseres durante las actuaciones ordenadas. Si la tarea conllevase inevitables molestias a los vecinos de las viviendas objeto de actuación, estas actuaciones deberán ejecutarse en el mínimo tiempo posible.

Con carácter general el plazo de garantía sobre todas las actuaciones llevadas a cabo dentro del presente acuerdo marco, se remiten al art. 17 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, y al menos, se establece en **2 años** para cada una de las obras computadas a partir de su recepción.

4.2.- Operaciones de control

Corresponde a AVS controlar en primera instancia la ejecución de los contratos basados por lo que, el flujo de información desde la AVS al adjudicatario y viceversa, será el adecuado para garantizar un correcto seguimiento de la realización de las actuaciones.

Durante la ejecución de la obra se harán por parte de AVS tantas visitas de seguimiento como sean necesarias para asegurar el correcto desarrollo de los trabajos y la calidad de los mismos, generándose los correspondientes informes de visita de control de dirección de obra.

4.3.- Recepción de los trabajos

Una vez finalizados los trabajos autorizados se procederá a su recepción. Para ello se girará visita conjunta de los respectivos responsables de la AVS y de la contrata.



Si el resultado de la comprobación de que los trabajos que se han realizado son conformes con lo especificado en el encargo se elaborará la correspondiente acta de recepción.

En ningún caso la firma del acta de recepción de los trabajos supondrá la autorización para la facturación de los trabajos recibidos. No podrá facturarse ningún trabajo hasta que se haya entregado toda la documentación necesaria para su legalización y puesta en el circuito de adjudicaciones de la AVS, esto es: certificados de instalaciones de suministros, certificado de eficiencia energética, justificación de la adecuada gestión de residuos, manuales y puesta en marcha de electrodomésticos, así como el alta de los suministros de la vivienda a nombre de la AVS. El plazo máximo para la entrega de toda la documentación **será de 7 días naturales desde** la fecha de firma del acta de recepción.

Transcurrido el tiempo máximo de terminación de las obras sin que estas hayan sido terminadas y en caso de no existir acta de suspensión de los trabajos, el técnico de la AVS procederá a avisar al responsable de la contrata de tal situación, así como de las penalizaciones susceptibles de ser aplicadas de conformidad con lo establecido en el presente pliego.

4.4.- Hoja de control y parte de trabajo

El adjudicatario deberá, para cada una de actuaciones objeto del acuerdo marco, diseñar un documento técnico que se denominará hoja de control, (libro de órdenes, acta de visita de obra), este documento deberá recoger las actuaciones a realizar en las viviendas, el tipo obra de reforma o rehabilitación a ejecutar, los plazos de ejecución de los trabajos, las características de las actuaciones (los oficios a intervenir) deberá ser accesible para AVS de forma remota y reflejar en tiempo real la información relativa a la planificación y ejecución de la totalidad de las actuaciones.

De igual manera deberán ser susceptible de soportarse en formato físico y, en todo caso, deberá entregarse a la finalización de cada uno de los contratos basados.

4.5.- Sistema de gestión y control. Procedimiento de trabajo

Todas las viviendas incluidas en un contrato basado contendrán la siguiente información:

- i. ALTA DEL AVISO (Nº VIRE). Identificación: Nº registro aviso (código de la AVS) fecha del aviso; municipio; dirección completa del inmueble; nº promoción (PIVI); teléfono de contacto; observaciones de contacto. El formulario y la información se generan por la AVS.
- ii. PRESUPUESTO: Presupuesto elaborado de acuerdo con los cuadros de precios del Anexo I al presente pliego.
- iii. MEMORIA DE CONTRATO: Importes, aplicaciones presupuestarias, plazos y códigos NEXUS. El formulario y la información se generan por la AVS.
- iv. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

- v. ACTA DE INICIO
- vi. ACTA DE RECEPCION (ACR): Documentación; observaciones, fechas de terminación, etc. El formulario y la información se generan por la AVS.
- vii. CERTIFICACION. Cada vivienda se certificará una vez finalizadas sus obras, lo que permitirá realizar certificaciones parciales del contrato basado en el que se encuentre incluida.

Los documentos y la información generada por el ADJUDICATARIO y por la AVS se pondrán a disposición en el buzón corporativo que se destine a tal fin y que se organizara por contratos basados.

Los campos con la información de la base de datos de la AVS, se actualizarán diariamente en ficheros EXCEL para que puedan ser consultados por el ADJUDICATARIO.

Se creará un buzón corporativo para cada adjudicatario que tendrá una capacidad de almacenamiento suficiente (al menos 15 MB por registro) para los campos denominados: Reportaje fotográfico inicial y final; planos; acta de inicio de obras; acta de suspensión temporal o total, en su caso ; acta de recepción de obras; otra documentación final de obra (certificados de Instalaciones, garantías, manuales, CEE, puestas en marcha, dictamen de gas, boletín eléctrico, etc.) donde se alojarán documentos escaneados o gráficos y parte de conformidad arrendatario.

El adjudicatario utilizará formatos de bases de datos estandarizadas y comunes en el mercado, además de ser sus datos exportables en todo momento a otros formatos compatibles.

El adjudicatario deberá incorporar obligatoriamente tanto las fotografías anteriores a la ejecución de la actuación como las correspondientes a la finalización de la ejecución del trabajo. Dichas fotografías deberán permitir la apreciación los trabajos realizados.

En caso de que fuera necesario aumentar el plazo para la ejecución de los trabajos, deberá solicitarse justificadamente la oportuna ampliación. Se deberán además generar las correspondientes actas de suspensión temporal o total de las obras.

Concluidos los trabajos, el adjudicatario deberá presentar toda la documentación asociada a la vivienda para que pueda ser adjudicada: manuales de instrucciones de los electrodomésticos, boletines de instalaciones, alta de suministros a nombre de la AVS, a fecha de recepción de los trabajos, certificados, puestas en marcha, etc. Para ello, dispondrá de un plazo no superior a **siete días** naturales desde la fecha de firma del acta de recepción.

4.6.- Otras condiciones generales

El adjudicatario tiene la obligación de entregar la vivienda totalmente limpia, sin restos de obra y en perfecto estado para ser usada.

Del mismo modo, corresponderá al contratista la solicitud, gestión y obtención, por su exclusiva cuenta y cargo, de cuantos permisos y licencias fueren precisos para la ejecución de las obras e



instalaciones contratadas inclusive, en su caso las tasas municipales, licencia de actividades, licencia de funcionamiento, legalización de instalaciones u otros gastos que procedan.

Será por cuenta del adjudicatario, si fuera preciso, la gestión y pago de los contratos ante las compañías, para la obtención de los suministros provisionales de agua, electricidad u otros, así como los consumos que se produzcan; también se considerará por cuenta de los adjudicatarios el transporte y los consumos de la maquinaria auxiliar para la producción de energía eléctrica u otra o el acarreo de bidones de agua hasta el lugar de consumo, protecciones de señalización y de seguridad que fueran necesarios para el buen desarrollo de los trabajos.

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, se considerarán por cuenta del adjudicatario e incluidos en el precio de la misma.

Se considera incluido en el precio de la reforma, integral o parcial de la vivienda, el Certificado de eficiencia energética (CEE) de estado actual realizado por el contratista antes del inicio de las obras y otro CEE 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:

- **Reducir la demanda energética:**
Actuaciones que logren una reducción en la demanda anual de calefacción y refrigeración.
- **Disminuir el consumo de energía primaria no renovable:**
Se fomentan 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.

El adjudicatario reparará los defectos encontrados por el inquilino una vez adjudicada la vivienda.

4.7.- Obligaciones frente a riesgos por ocupaciones ilegales

Se exige a la empresa adjudicataria que extreme las medidas de seguridad, al margen de las que ya dispone la propia AVS en el caso de viviendas mediante la colocación de puertas anti-vandálicas, chapados, protecciones de ventanas u otros mecanismos, que se considere necesario y que se mantendrán instalados y en perfecto estado uso hasta la total recepción de los trabajos.

De tal modo que la AVS se exime de cualquier responsabilidad por la sustracción, deterioro o pérdida de los materiales, herramientas o utensilios que la empresa tuviera durante la ejecución de las obras.

La AVS sólo abonará, en un único pago, los trabajos de las viviendas recibidas. En caso de ocupación no podrá abonarse los trabajos realizados que no hayan sido recepcionados.

4.8.- Puertas anti-vandálicas y otras medidas de protección

Con relación a las medidas de protección frente a asaltos u ocupaciones ilegales se recogen los siguientes casos:

- Anti-vandálica de la AVS. La vivienda tiene colocada una puerta anti-vandálica y/u otras medidas de protección propiedad de la AVS, en este caso la empresa adjudicataria los podrá mantener o suplementarla, y en cualquier caso, deberá instalar una alarma.
- Si no hubiera puerta anti vandálica instalada la empresa adjudicataria deberá instalar una puerta antivandálica y una alarma, durante la ejecución de las obras.

En ambos casos deberá retirar la puerta antivandálica una vez recibidas las obras, dejando instalada una puerta blindada de acceso a la vivienda.

4.9.- Otros informes

El adjudicatario tendrá la obligación de remitir dentro de los plazos señalados por AVS, informe sobre cualquier incidente relevante que se haya producido en las viviendas objeto del acuerdo marco, relacionado con actuaciones contempladas en el mismo. Asimismo, deberá emitir, informe a solicitud de AVS sobre cualquier aspecto derivado de la ejecución del acuerdo marco.

4.10.- Actuación en periodo de garantía

Finalizadas las obras de reforma de cada vivienda incluida en un contrato basado, y una vez recepcionadas de conformidad, se iniciará el periodo de garantía contemplado en el PCAP.

Las deficiencias u omisiones detectadas durante el plazo de garantía, serán reparadas por cuenta del adjudicatario, con independencia de las actuaciones que dicha negligencia pudiera dar lugar.

Para ello el contratista deberá disponer de un “servicio de post venta” de atención a los nuevos inquilinos adjudicatarios de la vivienda, quienes le reportarán directamente las deficiencias detectadas, que deberán ser atendidas por el contratista en **un plazo máximo de dos días**.

5.- MEDIOS PERSONALES A DISPOSICIÓN DEL ACUERDO MARCO

Las empresas adjudicatarias dispondrán de los medios mecánicos, auxiliares y personales recogidos en las obligaciones esenciales del PCAP.

5.1.- Medios Humanos

El acuerdo marco implica que el adjudicatario se responsabiliza, por sí mismo y ante AVS del cumplimiento íntegro y satisfactorio de la totalidad de las prestaciones objeto del mismo. Por ello, los licitadores deberán disponer de la organización, medios técnicos, materiales y humanos suficientes que permitan acometer y realizar perfectamente la totalidad de los trabajos que constituyen el objeto del acuerdo marco.



En este sentido, el adjudicatario deberá contar con el personal necesario para atender a sus obligaciones contractualmente adquiridas. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, por cuanto éste tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador.

En ningún momento dicho personal podrá reclamar derecho alguno en relación con AVS, ni exigir responsabilidad de cualquier clase a ésta como consecuencia de las relaciones laborales existentes entre la empresa adjudicataria y sus empleados ya que en ningún caso existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución de este acuerdo marco por el adjudicatario y la AVS, por cuanto el personal queda expresamente sometido al poder direccional y de organización del adjudicatario (Art. 43 del RDL 2/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores y Art. 308.2 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

El adjudicatario será el único responsable y obligado al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables con relación a su personal, en especial las referidas a contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y en materia tributaria. En el caso concreto del personal que realice funciones técnicas, el contrato que vincule a dichos trabajadores con el adjudicatario deberá regularse por un régimen laboral y categoría profesional que específicamente contemple los riesgos propios de esta actividad. En cualquier momento AVS podrá exigir al adjudicatario la presentación de documentación que acredite el cumplimiento de este requisito.

En cualquier caso, el adjudicatario no podrá alegar como causa de retraso o imperfección de la ejecución de la prestación la insuficiencia de plantilla.

La organización y estructura empresarial serán por tanto coherentes y adaptadas a la naturaleza y características del objeto del acuerdo marco y de sus diferentes prestaciones. En este sentido, el adjudicatario dispondrá de personal suficiente para proceder de forma inmediata a las sustituciones que, por ausencia, vacaciones, enfermedad, incremento de actividad u otras causas resulten precisas con objeto de que no se interfiera en la prestación del servicio.

Las intervenciones del personal que se encuentren reguladas por normas o reglamentos se realizarán por personal cualificado que cuente con los correspondientes permisos y acreditaciones oficiales en vigor exigidos por la normativa aplicable, tales como los carnets de instaladores o profesionales.

En cualquier caso, el personal mínimo que deberá tener en plantilla cada empresa con carácter de dedicación exclusiva al presente acuerdo marco estará formado por:

- Un responsable económico administrativo del Acuerdo Marco.
- Un responsable técnico del Acuerdo marco.
- Seis Arquitectos/Ingenieros o Arquitecto Técnico/Ingeniero Técnico, jefes de obra y coordinadores de gremios y oficios.
- Seis encargados de obra.



La forma de acreditación de la existencia de este personal será la recogida, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares donde se indica los criterios de solvencia técnica y económica.

5.2.- Responsable de la obra de la empresa adjudicataria

El adjudicatario, durante el periodo de vigencia del acuerdo marco, designará un responsable máximo, que será el interlocutor oficial válido ante el responsable designado de la AVS. Dicho responsable garantizará el cumplimiento de las obligaciones contractuales y ejercerá las funciones de control, coordinación, supervisión y gestión técnica de los inmuebles y todas sus instalaciones, del personal de empresa, de los recursos propios y los que se establezcan como apoyo a todas las viviendas objeto del acuerdo marco.

El responsable de la obra de la empresa adjudicataria será el encargado de la coordinación técnica de las actuaciones, así como de impartir las órdenes necesarias al personal designado por la empresa, o subcontratado por el adjudicatario, para la prestación del servicio. Deberá disponer de una titulación, como mínimo de Arquitecto o Arquitecto Técnico, ejerciente, con experiencia de 5 años que se acreditará, mediante currículum, en seguimiento y control de trabajos objeto de este contrato.

La AVS se reserva el derecho de exigir un cambio en el interlocutor designado por la empresa.

El adjudicatario nombrará un sustituto del responsable del servicio que actuará con motivo de la ausencia temporal del titular (vacaciones, permisos, bajas, etc.). Dicha notificación será entregada de forma fehaciente con al menos 15 días de anticipación, exceptuando las posibles bajas que se comunicarán el mismo día.

5.3.- Generalidades

Tanto los medios personales como materiales citados, así como su plena disponibilidad, deberán ser debidamente acreditados por el contratista y tendrán que estar disponibles para la ejecución de los trabajos de los distintos contratos basados en este acuerdo marco.

Asimismo, será por cuenta del contratista la obtención de los pertinentes permisos laborales o de cualquier otra naturaleza que estas actuaciones pudieran requerir.

El adjudicatario deberá proveer a su personal de los uniformes de trabajo, herramientas y medios auxiliares, necesarios para el desempeño de las tareas inherentes al servicio debiendo estar todos los trabajadores afectos al servicio perfectamente identificados conforme a las indicaciones de AVS y en óptimas condiciones de aseo y decoro.

El personal contará en todo momento con los elementos de protección individual necesarios para el estricto cumplimiento de la normativa en materia de Prevención de Riesgos Laborales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 098144025113037168732

6.- MEDIOS MATERIALES

El adjudicatario dispondrá de cuantos medios materiales, técnicos, sistemas de comunicación y de cualquier otra índole resulten necesarios para garantizar el normal desempeño de las actuaciones, así como de los materiales constructivos, instrumentos, herramientas y medios auxiliares precisos para el desarrollo de los trabajos objeto del acuerdo marco.

En caso de que AVS estime que existen defectos en los materiales empleados podrá ordenar su sustitución y, en su caso, la demolición y reconstrucción que considere defectuosa, a cargo del adjudicatario, en los términos establecidos en el presente pliego.

La carencia de útiles o medios auxiliares precisos para el desempeño de prestaciones objeto del acuerdo marco, o bien el defecto en el suministro de materiales constructivos, no será causa justificada para demorar los plazos de respuesta previstos en el presente Pliego.

Por tanto, el adjudicatario no es libre de imponer ni de instalar ningún material o elemento que, previamente, no haya sido autorizado por AVS.

El adjudicatario se comprometerá, en caso de reposición de elementos y productos, a suministrar aquellos que tengan las mismas características y se sujeten a los criterios de calidad y ambientales exigidos por AVS.

En todo caso, siempre que sea posible, el adjudicatario deberá suministrar productos con etiqueta ecológica o equivalente, debiendo utilizar en el desarrollo de los servicios objeto del presente Pliego las calidades y características que se adapten a las existentes en los inmuebles a reparar, considerándose éstas como calidades mínimas de referencia.

Debido a la especial dispersión del patrimonio de viviendas de la AVS objeto del acuerdo marco, la empresa adjudicataria dispondrá al menos de 1 vehículo de servicio a plena disposición del acuerdo marco para hacer visitas de inspección conjunta a requerimiento de la AVS.

La AVS no será responsable de las sustracciones o deterioros que la empresa adjudicataria pudiera sufrir en sus medios técnicos y materiales durante la ejecución del acuerdo marco.

7.- GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

Con relación a lo establecido en la Ley 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos, el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Comunidad de Madrid, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, Real Decreto 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado, así como en la norma ISO 14001 (Sistemas de Gestión Ambiental) la empresa adjudicataria responderá de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición en las obras, debiendo aportar el documento de identificación para traslado de residuos (Art. 6 RD 553/2020 del 2 de junio) así como

el certificado de entrega y gestión de los residuos (Art. 4, 5 y 7 RD 105/2008 de 1 de febrero y la Orden 2726/2009 de la CM).

Si procede, la empresa adjudicataria depositará la fianza ante el Ayuntamiento correspondiente, para responder de dichas obligaciones, quedando por tanto la empresa adjudicataria, responsable de la acreditación documental ante el Ayuntamiento de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, a los efectos de la devolución de la fianza depositada.

También deberá cumplir con las ordenanzas de cada Municipio, en relación con la limpieza de espacios públicos y uso de contenedores.

En el supuesto de desescombro, manipulación, gestión y eliminación de materiales que contuvieran amianto, la empresa responsable deberá indicar a la AVS su inscripción en el Riesgo de Amianto existentes en las Direcciones Provinciales de Trabajo y Seguridad Social, o en sus correspondientes de las Comunidades Autónomas, de acuerdo con el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo.

En las obras a las que es de aplicación, serán retirados y llevados a vertedero dónde se gestionarán por empresas acreditadas ante el departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente como residuos debidamente fraccionados y clasificados.

La AVS (productor de residuos) habrá de obtener del poseedor (contratista) los certificados y la documentación acreditativa de que los residuos de construcción y demolición producidos en la obra han sido gestionados en la misma o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos regulados en la normativa y, especialmente, en el estudio o en sus modificaciones, estos serán puestos a disposición de la AVS, y se acompañarán en las hojas de liquidación de los trabajos.

8.- ABONO DE LOS TRABAJOS

Los precios unitarios que componen los presupuestos para la reforma de cada una de las viviendas incluidas en un contrato basado en el acuerdo marco serán los que figuran en el Anexo I: Cuadro de Precios, del presente pliego.

El precio quedará determinado en función del tramo de superficie útil en el que se encuentre incluida la vivienda y que se describen en la memoria económica y en el anexo I de cuadro de precios del PPT. La superficie útil de la vivienda será la definida por el Área de Patrimonio de la Secretaría General de la AVS y que figura en la base de datos VISO de la AVS.

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

Así mismo, en los precios unitarios del anexo I están incluidas todas las medidas necesarias para ejecutar los trabajos (mano de obra , materiales, maquinaria medios auxiliares, medidas de seguridad y salud, etc.) así como, el 3% de costes indirectos y todos los certificados necesarios para realizar la contratación de los suministros, la puesta en marcha de las instalaciones, certificados de



garantía de las instalaciones y los electrodomésticos, así como el Certificado de eficiencia energética CEE realizado antes de iniciar las obras de las viviendas y el Certificado de eficiencia energética CEE realizado al finalizar las obras.

El presupuesto de ejecución material, será el resultado obtenido por la suma de precios unitarios que conforman cada unidad a ejecutar, incrementado un 1,5 % en concepto de medidas de seguridad y salud. Los gastos de gestión de residuos de construcción y demolición están incluidos en el apartado 001 del anexo II, memoria de calidades y trabajos a ejecutar: demoliciones y desmontajes.

A este presupuesto de ejecución material, se le aplicará el coeficiente de baja ofertado por el adjudicatario.

El presupuesto de contrata será el resultado de la suma del importe del concepto de seguridad y salud y del importe de ejecución material, incrementada en los conceptos establecidos en el art. 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre en el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de Administraciones Públicas (RGLCAP), aplicando un 13% en concepto de Gastos Generales y el 6% en concepto de Beneficio Industrial.

Las viviendas a reformar serán comunicadas a las empresas adjudicatarias mediante contratos basados.

Se realizarán certificaciones parciales de cada contrato basado por cada vivienda totalmente terminada: recibida la obra y entregados los boletines, certificados y altas de instalaciones, manuales de electrodomésticos, garantías, puestas en funcionamiento, suministros a nombre de la AVS, etc.

La presentación de la factura de cada una de las viviendas recibidas (por la vía preceptiva), una vez autorizada la relación valorada y la certificación final, deberá efectuarse en los 7 días naturales siguientes al de la entrega de toda la documentación asociada a cada vivienda.

9.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

El adjudicatario estará obligado en los trabajos y labores que realice y en su calidad, a cumplir con toda la legislación que afecte a los condicionantes técnicos de los procesos y materiales empleados en la conservación de los equipos, así como la legislación sobre protección del medioambiente, impacto ambiental, energía, residuos, seguridad y salud laboral, accesibilidad, y cuantas prescripciones figuren en las Ordenanzas Municipales, Normas, Instrucciones o Reglamentos oficiales que sean de aplicación a la gestión de este servicio.

El adjudicatario se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente aplicable a cada una de las unidades objeto del contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento, estén o no recogidas en este contrato.

En cualquier caso, el adjudicatario prestará una especial atención a los aspectos de seguridad e higiene en el trabajo, ajustándose en todo momento a lo reglamentado en la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales y al Real Decreto 39/97, sobre los Servicios de Prevención. El adjudicatario presentará, antes de finalizar el primer mes de prestación del servicio, una evaluación de riesgos o plan de seguridad e higiene en el trabajo, ajustada a las características del trabajo y firmada por su Servicio de Prevención.

El adjudicatario establecerá con las empresas subcontratistas, si las hubiera, la coordinación de actividades que se establecen en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

10.- SUPUESTOS DE SUBCONTRATACIÓN

En el supuesto de recurrir a la contratación el caso de recurrir a la subcontratación, se aplicará lo previsto en los artículos 215 y 217 LCSP y en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción y cualquier otra normativa que regule esta materia o posteriores modificaciones.

11.- SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

La empresa adjudicataria deberá desarrollar una acción permanente de seguimiento de la actividad preventiva, de conformidad con la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales, el Real Decreto 1627/1997, de 25 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y en la normativa complementaria y concordante, para lo que contará con un Plan de prevención de riesgos laborales, evaluación del riesgo y planificación de la actividad preventiva ajustada a lo reglamentado en la precitada ley 31/95 PRL y al Real Decreto 39/97, sobre los Servicios de Prevención y sus actualizaciones posteriores. El cumplimiento de las normas de seguridad y de las recomendaciones dadas por AVS y la aplicación de los estudios de seguridad que estos puedan establecer serán responsabilidad del adjudicatario.

El adjudicatario adoptará las medidas necesarias para evitar que de la ejecución del contrato puedan derivarse daños a los usuarios en general, mediante la señalización adecuada de los trabajos cuando se produzca la utilización de equipos o herramientas en los edificios donde se preste el servicio, todo ello conforme al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo y el Real Decreto 485/1997, de 14 de abril.

De un modo particular, el adjudicatario se responsabilizará de la colocación de aquellos dispositivos de seguridad que deba instalar en los lugares de trabajo, delimitando el recinto cuando estas comporten riesgo para las personas, con todos los medios y elementos de protección que sean necesarios y todos sus trabajadores contarán con los EPIS correspondientes y velará porque el personal y el de sus subcontratistas utilicen las prendas y



equipos de protección personal y colectiva reglamentarias.

En el caso concreto de la protección contra incendios, el adjudicatario deberá atenerse a las disposiciones vigentes para la prevención y control de incendios, adoptando las medidas necesarias para evitar que posibles manipulaciones en instalaciones eléctricas de carácter provisional y fijas o la utilización de disolventes o de limpieza etc., puedan provocar siniestros, de los que será responsable, así como de cuantos daños y perjuicios se produzcan por tal motivo. Sin que ello signifique disminución de la responsabilidad del adjudicatario, AVS podrá inspeccionar en todo momento los trabajos y comprobar el cumplimiento y adecuación de las medidas de seguridad.

El contratista será responsable de todos los accidentes, daños, perjuicios y transgresiones que puedan ocurrir o sobrevenir como consecuencia directa o indirecta de la ejecución de las obras, debiendo tener presente en su realización las disposiciones vigentes en materia de relaciones laborales, seguridad social y seguridad y salud en el trabajo, y en especial lo dispuesto en la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales, R.D. 39/97 Reglamento de los Servicios de Prevención, R.D. 485, 486, 487, 773 y 1.215, todos ellos del año 1997, relativos a disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Tanto los trabajos derivados de las incidencias como los de las obras de reforma de los elementos libres deben ajustarse al R.D. 1627/1997, relativo a disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y disposiciones concordantes.

Se presentará un Plan de Seguridad y Salud o análisis de gestión de riesgos, según proceda, de carácter general que cubra este servicio. Cuando la obra de reforma lleve asociado un proyecto de obra visado estará sujeto a lo establecido por el R.D. 1627/1997, respecto al estudio de seguridad y salud y al libro de incidencias.

En atribución del artículo 3 del R.D. 1627/1997, la AVS designará como coordinador en materia de seguridad y salud al Responsable Técnico del Contratista.

El adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

- La evaluación de riesgos y planificación de la actividad preventiva correspondiente a la actividad contratada.
- La formación e información en materia preventiva a las personas adscritas a la ejecución del contrato.
- El justificante de la entrega de equipos de protección individual que, en su caso, sean necesarios, así como de los uniformes. Además, la empresa adjudicataria deberá acreditar el cumplimiento de estos extremos aportando la siguiente documentación:
- Evaluación de riesgos y planificación de la actividad preventiva de la empresa.
- Declaración responsable en materia de formación e información en materia de prevención de riesgos laborales de las personas adscritas al contrato.

La AVS podrá inspeccionar en todo momento los trabajos y comprobar el cumplimiento y adecuación de las medidas de seguridad.



Las repercusiones económicas que se derivan del cumplimiento de todo lo expresado anteriormente estarán incluidas en el precio del contrato y en ningún caso supondrá un costo extra para AVS.

Se deberá informar, en el mismo día en que suceda o en el día siguiente, sobre cualquier accidente o incidente ocurrido al personal de la empresa, en la realización de trabajos y servicios contratados a AVS.

En Madrid, a fecha de la firma,

EL JEFE DEL ÁREA DE PRODUCCIÓN

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PROYECTOS Y OBRAS
P.S. EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS
(Resolución 2088/2025, de 26 de mayo de 2025)
Fdo.: Andrés Brea Rivero

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0981440255113037168732