



ANEXO I.A- PROPUESTA DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATOS DE OBRA

Índice

1.- Área o Unidad promotora del contrato. DIRECCION DE AREA DE OBRAS Y REHABILITACION	3
2.- Centro Directivo responsable de la Unidad promotora del gasto. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS	3
3.- Responsable del Contrato y Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato.	3
4.- Nº Expediente. A/OBR-025694/2025	3
5.- Título.	3
6.- Tipo de contrato.	3
7.- Objeto.	4
8.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad).	4
9.- División en Lotes.	5
10.- Presupuesto máximo de licitación e imputación presupuestaria.	6
11.- Sistema de retribución.	6
12.- Elección del procedimiento.	7
13.- Criterios de solvencia.	9
14.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato.	9
15.- Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.2 LCSP)	9
16.- Garantías.	10
17.- Admisibilidad de variantes.	11
18.- Plazo de ejecución.	11
19.- Pólizas de seguros.	12
20.- Programa de trabajo.	12
21.- Penalidades.	13
22.- Modificaciones previstas del contrato.	14



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221102702376441375778

23.- Subcontratación.	14
24.- Régimen de pagos.	15
25.- Revisión de precios.	15
26.- Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista.	16
27.- Plazo de garantía.....	16



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

ANEXO I.A- PROPUESTA DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATOS DE OBRA

1.- Área o Unidad promotora del contrato. DIRECCION DE AREA DE OBRAS Y REHABILITACION

2.- Centro Directivo responsable de la Unidad promotora del gasto. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS

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

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS

4.- Nº Expediente. A/OBR-025694/2025

5.- Título.

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

6.- Tipo de contrato.

OBRA

Acuerdo Marco: SI ☒ NO ☐ En caso afirmativo:

- Adjudicación: ÚNICA EMPRESA ☐ VARIAS EMPRESAS ☒
- Número máximo de empresas adjudicatarias: 6
- Código CPV: 45200000-9 Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil

Para acuerdo marco/lote celebrado con varias empresas:
Adjudicación de contratos basados:

- ☒ Sin nueva licitación, cuando el acuerdo marco fija todos los términos del servicio.
En caso de varias empresas:
Condiciones objetivas para determinar qué empresa parte del acuerdo marco debe ser adjudicataria:

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221102702376441375778

le notificará por medios electrónicos el documento propuesta de 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.

- ☐ Con nueva licitación¹. Términos de la nueva licitación:
- ☐ Ambos sistemas:
 - Supuestos en que se efectuará o no nueva licitación:
 - Términos de la nueva licitación:
 - Condiciones objetivas para determinar la adjudicataria sin licitación:
 - Procedimiento²:

7.- Objeto. ³

El objeto del contrato es la ejecución de las obras necesarias para la reparación y reforma de las viviendas deshabitadas que conforman el patrimonio de la Agencia de la Vivienda Social (AVS) para su puesta en servicio y nueva adjudicación.

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)

Situación:

Todas las viviendas a reparar se encuentran ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, desconociéndose a priori qué viviendas serán susceptibles de ser reparadas y por tanto su ubicación.

8.- Necesidades a satisfacer (justificación de la necesidad). ⁴

De conformidad con lo que establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se exponen a continuación las necesidades que se tratan de satisfacer, así como las características y el importe de las prestaciones objeto del contrato de referencia.

De acuerdo con el mencionado artículo 28, el presente contrato resulta necesario para el cumplimiento y realización de los fines institucionales de la Agencia de Vivienda Social al posibilitar la reparación y/o reforma de las viviendas deshabitadas, propiedad del Organismo Autónomo Agencia de la Vivienda Social (AVS), para su posterior adjudicación a los ciudadanos que las necesiten dentro de la programación de la Agencia de Vivienda Social, todo ello en razón del interés público y en atención a la demanda de vivienda social existente dentro de la Comunidad de Madrid.

1 En este apartado se indicarán los supuestos en que se efectuará una nueva licitación, en su caso, así como sus términos. Es potestativa cuando el acuerdo marco establezca todos los términos del servicio y obligatoria cuando no fije todos los términos.

2 El procedimiento a utilizar será el establecido en la cláusula 38, en su caso.

3 Conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1.c) de la LCSP, se deberán tener en cuenta en la definición del objeto las consideraciones sociales, ambientales y de innovación. El objeto del contrato se podrá definir en atención a las necesidades o funcionalidades concretas que se pretenden satisfacer, en especial en contratos en los que se estime que pueden incorporarse innovaciones tecnológicas, sociales o ambientales que mejoren la eficiencia y sostenibilidad de los servicios que se contraten, sin cerrar el objeto del contrato a una solución única (artículo 99.1 LCSP).

4 Se redactará con detalle y claridad las necesidades existentes y como se cubren con la ejecución del contrato



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 vivienda en normal estado de uso.

La AVS carece de los medios necesarios para llevar a cabo tal cometido, por lo que resulta imprescindible recurrir a la contratación de empresas externas para que lo lleven a efecto

9.- División en Lotes.

SI ☐ NO ☒ ⁵

En caso afirmativo, indicar número y denominación de los lotes:

- Número máximo de lotes a que los empresarios podrán licitar:
- Número máximo de lotes a adjudicar a cada licitador:
- Normas a aplicar en el supuesto de que el licitador pueda resultar adjudicatario de un número de lotes, que exceda del límite indicado en el párrafo anterior:

En el caso de que una empresa resulte adjudicataria de más de un lote, el lote que se le adjudicará será aquel en el que haya obtenido la mayor puntuación total (suma de todos los criterios puntuables).

- Admisión de ofertas integradoras: ⁶

SI ☐

NO ☐

- (En caso afirmativo) Combinaciones admitidas:

- Ampliación a un número mayor de unidades por la baja de adjudicación: SI ☐ NO ☐
- Contrato/lote reservado a Centro Especial de Empleo de iniciativa social: SI ☐ NO ☐

En su caso, lotes reservados:

- Contrato/lote reservado a Empresas de Inserción: SI ☐ NO ☐

En su caso, lotes reservados:

En caso negativo, justificación de la no división en lotes (art. 99.3 LCSP):

No se divide el objeto del contrato en lotes, debido a la propia naturaleza del mismo, ya que la AVS posee un patrimonio cercano a las 26.000 viviendas, de las que se reforman íntegramente las que van quedando deshabitadas para su nueva adjudicación y además se continúa ampliando este patrimonio con la adquisición de nuevas viviendas. Esta situación impide conocer de antemano la ubicación y la identificación de forma precisa de las viviendas sobre las que recaerá

⁵ Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse su división en lotes, debiendo justificarse en el expediente en caso contrario. El órgano de contratación puede limitar el número de lotes para los que un mismo licitador puede presentar oferta y el número de lotes que pueden adjudicarse a cada licitador, indicándolo en el pliego y en el anuncio de licitación. Si se recoge esta última posibilidad, deberán indicarse en este apartado los criterios o normas objetivos y no discriminatorios que se van a aplicar para determinar qué lotes serán adjudicados, en el caso de que la aplicación de los criterios de adjudicación pueda dar lugar a que a un solo licitador se le adjudique un número de lotes superior al máximo indicado. Asimismo, en este supuesto, se podrá establecer la posibilidad de adjudicar el contrato a una oferta integradora, siempre que se cumplan los requisitos indicados en el apartado 5 del artículo 99 de la LCSP.

⁶ Posibilidad para cuando se permita la adjudicación de más de un lote por licitador, debiendo concretar la/s combinación/es que se admitirán, así como la solvencia y capacidad exigida para cada una de ellas. Se recogerá en el anuncio de licitación y cada oferta integradora constituirá un contrato.



la ejecución de las obras de reforma objeto del acuerdo marco, circunstancias junto a otras que imposibilitan de cualquier manera la realización de una división de hipotéticos lotes.

10.- Presupuesto máximo de licitación e imputación presupuestaria.

Según memoria económica (Modelo Anexo III).

Los trabajos a realizar no están definidos en el momento de la licitación y están vinculados a las necesidades de la AVS a lo largo del plazo de ejecución del acuerdo marco, sin que el número total de trabajos a realizar se pueda definir al tiempo de celebrar el acuerdo marco.

La AVS no se compromete a contratar un número determinado de trabajos, ni los contratistas que resulten adjudicatarios pueden exigir peticiones de realización de trabajos determinados.

11.- Sistema de retribución.⁷

Precios unitarios por vivienda terminada. 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.

Las viviendas a reformar serán contratadas con las empresas adjudicatarias mediante contratos basados que contendrán viviendas cuyo importe total de adjudicación no superará los 500.000 € (IVA incluido).

Inicialmente se adjudicarán contratos basados a cada una de las empresas adjudicatarias hasta que tengan una cartera 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 el documento propuesta de adjudicación de un nuevo contrato basado.

Ninguna empresa podrá ser adjudicataria de un nuevo contrato basado hasta no haberse certificado al menos el 50% del importe de las obras de viviendas que le hayan sido adjudicadas. Ninguna empresa podrá tener en cartera más de 16 obras 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 apartado 21.

⁷ En este apartado se indicará si el sistema de retribución de la obra es mediante precios unitarios o a tanto alzado y, en este caso, si se configura o no con precio cerrado, o bien si se trata de un sistema mixto.



12.- Elección del procedimiento.

Tramitación anticipada ⁸	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Tramitación	Ordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Urgente <input type="checkbox"/> ⁹
Procedimiento	Abierto <input checked="" type="checkbox"/> Abierto simplificado <input type="checkbox"/> Abierto simplificado abreviado <input type="checkbox"/>
Pluralidad de criterios de adjudicación ¹⁰ <input checked="" type="checkbox"/> Único criterio relacionado con los costes ¹¹ <input type="checkbox"/>	
Subasta electrónica	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Resultaran adjudicatarias del acuerdo marco las seis empresas que obtengan la mejor puntuación

Justificación del procedimiento elegido (art. 116.4 LCSP) (en el caso del procedimiento de urgencia, deberá justificarse, además, la concurrencia de las circunstancias que llevan a elegir este procedimiento):

El artículo 219 LCSP establece que uno o varios órganos de contratación del sector público podrán celebrar acuerdos marco con una o varias empresas con el fin de fijar las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos que pretendan adjudicar durante un período determinado, en particular por lo que respecta a los precios, y en su caso, a las cantidades previstas, siempre que el recurso a estos instrumentos no se efectúe de forma abusiva o de modo que la competencia se vea obstaculizada, restringida o falseada.

Respecto del acuerdo marco señala la Junta Consultiva de Contratación en su Informe 17/12 de 20 de noviembre de 2012 que es un «sistema de racionalización de la contratación», esto es, una técnica utilizada por el sector público para racionalizar la contratación de la ejecución de obras, las adquisiciones de bienes y las prestaciones de servicios.

⁸ En caso de tramitación anticipada conforme al artículo 117.2 de la LCSP, la adjudicación quedará condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en la anualidad en que vaya a ejecutarse el contrato.

⁹ En los casos de declaración de urgencia del expediente de contratación, no se producirá la reducción de plazos a la que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 119 de la LCSP.

¹⁰ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 145.1 de la LCSP, la adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, vinculados al objeto del contrato en el sentido indicado en el apartado 6 de dicho artículo, en base a la mejor relación calidad-precio, que se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos, pudiendo estos últimos incluir aspectos medioambientales o sociales. Los criterios cualitativos deberán ir acompañados de un criterio relacionado con los costes, que podrá ser bien el precio o un planteamiento basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida. Téngase en cuenta que la elección de las fórmulas que se empleen como criterio de adjudicación habrá de justificarse en el expediente.

En el caso de que se establezcan mejoras como criterio de adjudicación, deberán estar suficientemente especificadas en el sentido indicado en el artículo 145.7 de la LCSP. Las mejoras propuestas por el adjudicatario pasarán a formar parte del contrato y no podrán ser objeto de modificación.

¹¹ Si se opta por un único criterio, podrá ser el precio o un criterio basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.4 de la LCSP, los órganos de contratación calcularán los costes atendiendo preferentemente al coste del ciclo de vida.



Las disposiciones aplicables al acuerdo marco se encuentran contenidas dentro de los artículos 219 y siguientes de la LCSP, así como sus antecedentes aparecen en el informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa 8/95, de 25 de abril de 1995 y se contienen en la actualidad en diferentes informes como, entre otros, en el Informe 36/10, de 28 de octubre de 2011, que reiteramos a continuación, en cuanto establece las características del acuerdo marco:

“Siguiendo estas disposiciones, el acuerdo marco presenta las siguientes características:

a) Es un sistema de racionalización técnica de la contratación pública, por lo que no se trata de un contrato especial, ni de un procedimiento de contratación ni de un procedimiento de adjudicación.

b) Su empleo por el órgano de contratación depende de la voluntad de éste, ya que no se impone de forma obligatoria por la Ley, según el artículo 180, 1 de la LCSP, a cuyo tenor:

“Los órganos de contratación del sector público podrán concluir acuerdos marco con uno o varios empresarios con el fin de fijar las condiciones a que habrán de ajustarse los contratos que pretendan adjudicar durante un período determinado, (...)”.

c) Se emplea en los casos en los que se vaya a contratar un número indeterminado de prestaciones, sin que exista un número cerrado, predeterminado de antemano, sino que las prestaciones a cumplir por el empresario dependerán de las necesidades que aprecie el órgano de contratación”.

Estos requisitos concurren en el presente supuesto, habida cuenta de que las obras a realizar por esta Subdirección General de Proyectos y Obras dependen del volumen de viviendas a reformar íntegramente determinada por el nivel de viviendas que queden vacías de adjudicatario o sean incorporadas por nuevas adquisiciones al patrimonio de la AVS.

El plazo de ejecución del acuerdo marco es de dos años, con posibilidad de prórroga por otros dos años más.

Con este plazo se consigue mantener una baja económica ofertada para cuatro años, siendo favorable para los intereses de la Comunidad de Madrid cuya gestión tiene encomendada la AVS en cuanto a previsión de gasto en futuras actuaciones, sin resultar un plazo excesivo que pudiera obstaculizar, restringir o falsear la competencia.

Por otra parte, procede señalar que dicho expediente se tramita mediante procedimiento abierto, y que de conformidad con lo establecido en el Art. 63.3.a) LCSP no resulta necesario justificar el procedimiento de adjudicación cuando se utilicen el procedimiento abierto o el restringido, dado que, de conformidad con el Art. 131.2 constituyen los procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos del sector público.

Asimismo, el artículo 221 LCSP prevé la posibilidad de adjudicar los acuerdos marco bien a una sola empresa o bien con varias empresas. De conformidad con dicho artículo, esta Dirección de Promoción y Rehabilitación ha estimado más conveniente para los intereses de la AVS, la tramitación de un acuerdo con varios adjudicatarios.

La limitación de un número máximo de 6 empresas que formarán parte del acuerdo marco persigue una economía procedimental importante, y el sistema de adjudicación permite compaginar adjudicar los contratos basados a la mayor brevedad posible.

Las seis empresas adjudicatarias serán que las obtengan mayor puntuación conforme a lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares.



Contrato sujeto a regulación armonizada:¹² SI ☒ NO ☐

13.- Criterios de solvencia.

(A concretar en Anexo IV)

En caso de procedimiento abierto simplificado abreviado: NO PROCEDE ☒

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

14.- Criterios objetivos de adjudicación del contrato.

(A concretar en Anexo V)

Pluralidad de criterios de adjudicación ¹³ ☒.

Único criterio relacionado con los costes ¹⁴ ☐.

Justificación de los criterios de adjudicación elegidos (art. 116.4 LCSP). Si el criterio precio es inferior al 70% de la ponderación total, deberá justificarse tal circunstancia. Igualmente debe justificarse la utilización de criterios de calidad evaluables mediante juicios de valor en lugar de criterios evaluables de forma automática mediante fórmulas automáticas, claras y sencillas¹⁵:

15.- Condiciones especiales de ejecución del contrato (art. 202.2 LCSP) ¹⁶.

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

12 Con carácter general, están sujetos a regulación armonizada los contratos de servicios cuyo valor estimado sea igual o superior a 215.000 euros.

13 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 145.1 de la LCSP, la adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, vinculados al objeto del contrato en el sentido indicado en el apartado 6 de dicho artículo, en base a la mejor relación calidad-precio, que se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos, pudiendo estos últimos incluir aspectos medioambientales o sociales. Los criterios cualitativos deberán ir acompañados de un criterio relacionado con los costes, que podrá ser bien el precio o un planteamiento basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida. Téngase en cuenta que la elección de las fórmulas que se empleen como criterio de adjudicación habrá de justificarse en el expediente.

En el caso de que se establezcan mejoras como criterio de adjudicación, deberán estar suficientemente especificadas en el sentido indicado en el artículo 145.7 de la LCSP. Las mejoras propuestas por el adjudicatario pasarán a formar parte del contrato y no podrán ser objeto de modificación.

En relación con los criterios cualitativos que incluyan aspectos medioambientales o sociales, téngase en cuenta los establecidos en el apartado séptimo del Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la reserva de contratos públicos a favor de ciertas entidades de la economía social y se impulsa la utilización de cláusulas sociales y ambientales en la contratación pública de la Comunidad de Madrid. La consideración de los criterios sociales y ambientales, que se recogerán en la medida de lo posible, supondrá al menos un 10 por 100 de la valoración total de la oferta, no pudiendo superar el 30 por 100 de la misma.

14 Si se opta por un único criterio, podrá ser el precio o un criterio basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.4 de la LCSP, los órganos de contratación calcularán los costes atendiendo preferentemente al coste del ciclo de vida.

15 Según Circular por la que se establecen criterios de homogenización de la actividad contractual de la Comunidad de Madrid.

16 Es obligatorio establecer al menos una de las condiciones especiales de ejecución que enumera el apartado 2 del artículo 202 de la LCSP, pudiendo referirse a consideraciones económicas, relacionadas con la innovación, de tipo medioambiental, de tipo social o relativas al empleo.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 202 de la LCSP, el pliego podrá atribuir a las condiciones especiales el carácter de obligaciones contractuales esenciales, a los efectos señalados en el artículo 211.f) de dicha ley. Si se opta por atribuirle dicho carácter a alguna o a todas de las condiciones especiales de ejecución señaladas en este apartado, deberá especificarse. Asimismo, para que el incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución sean circunstancias a considerar a los efectos de la declaración de prohibición de contratar, dicho incumplimiento debe haberse definido en este pliego como infracción grave y darse las condiciones previstas en los artículos 71.2 y 73 de la LCSP.



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

Condiciones especiales de ejecución:

De tipo medioambiental:

- a) Para reducir el consumo de papel, al menos el 75% de las tramitaciones relacionadas con el desarrollo del trabajo se realizará de forma electrónica, y en el caso de tener que utilizar soporte papel, éste será 100% reciclado o papel no reciclado con un contenido mínimo de fibras de gestión forestal sostenible y/o recicladas del 20%.
- b) La empresa adjudicataria de las obras deberá adoptar las medidas más adecuadas para reducir los niveles sonoros que estas produzcan, así como los generados por la maquinaria auxiliar utilizada, con el fin de minimizar las molestias. A estos efectos, entre otras medidas, deberán proceder al cerramiento de la fuente sonora, la instalación de silenciadores acústicos o la ubicación de la fuente sonora en el interior de la vivienda en reforma, una vez que el estado de la obra lo permita.

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

Justificación de la elección de las condiciones especiales de ejecución (art. 116.4 LCSP):

Carácter de obligaciones contractuales esenciales, a los efectos señalados en el artículo 211.f) de dicha ley SI ☐ NO ☒

16.- Garantías.

16.1.- Garantía provisional. ¹⁷

Procede: SI ☐ NO ☒

16.2.- Garantía definitiva. ¹⁹

En caso de procedimiento abierto simplificado abreviado: NO PROCEDE.

Procede: SI ☒ NO ☐

En su caso, justificación de la improcedencia:

Importe:

☒ 5% del presupuesto base de licitación, IVA excluido.

De acuerdo al artículo 107.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la garantía definitiva se fija estimativamente por la Administración debiendo constituir a disposición

¹⁷ Conforme a lo dispuesto en el artículo 106.1 de la LCSP, en el procedimiento de contratación no procederá la exigencia de garantía provisional, salvo cuando de forma excepcional el órgano de contratación, por motivos de interés público, lo considere necesario y lo justifique motivadamente en el expediente.

¹⁸ No procede, en ningún caso, en procedimientos abierto simplificado o simplificado abreviado.

¹⁹ En los procedimientos de contratación en los que se aplique la reserva de contratos establecida por Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la reserva de contratos públicos a favor de ciertas entidades de la economía social y se impulsa la utilización de cláusulas sociales y ambientales en la contratación pública de la Comunidad de Madrid, no procederá la exigencia de garantía definitiva, salvo en los casos en que el órgano de contratación, por motivos excepcionales, lo considere necesario y así lo justifique motivadamente en el expediente.



del órgano de contratación una garantía 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.

Constitución mediante retención en el precio.

Se admite: SI ☐ NO ☒

Forma y condiciones de la retención:

En caso de Acuerdo Marco: Sistema de fijación de la garantía definitiva:

- ☒ Estimativamente en el acuerdo marco.
- ☐ En los contratos basados, en función del importe de adjudicación.
- De acuerdo al artículo 107.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y motivado por el gran número previsto de contratos basados en este acuerdo marco, la garantía definitiva se fija estimativamente por la Administración debiendo constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del presupuesto base de licitación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido

16.3.- Garantía complementaria (artículo 107.2 de la LCSP).²⁰

Procede: SI ☐ NO ☒

Porcentaje:

17.- Admisibilidad de variantes.

Procede: SI ☐ NO ☒

Si procede, requisitos mínimos, modalidades, características y vinculación con el objeto del contrato:

En obras con sistema de retribución a tanto alzado con precio cerrado:

- Contenido del proyecto básico de las variantes ofertadas:
- Plazo para la presentación por el adjudicatario del proyecto de construcción de las variantes:

18.- Plazo de ejecución.

Total: El plazo total para la ejecución del contrato es de 24 meses con posibilidad de prórroga por otros 24 meses más

- Recepciones parciales: SI ☒ NO ☐
Las recepciones parciales SI ☐ NO ☒ darán derecho al contratista para solicitar la cancelación de la parte proporcional de la garantía definitiva.
- Procede la prórroga del contrato: SI ☒ NO ☐ (Sí o no, indicar lo que proceda)
- Duración máxima del contrato incluidas las prórrogas: 48 meses

²⁰ La exigencia de esta garantía es potestativa para el órgano de contratación, mediante resolución motivada, para casos especiales en los que resulte aconsejable incrementar el porcentaje de la garantía definitiva hasta un 5 por 100 del precio ofertado IVA excluido, debido al riesgo que asume por su especial naturaleza, régimen de pagos o condiciones del cumplimiento del contrato, en particular para los casos en que la oferta del adjudicatario estuviera incurso en presunción de anormalidad (artículo 107.2 LCSP).



19.- Pólizas de seguros.²¹

Procede: SI ☒ NO ☐

Tipo de pólizas:

El adjudicatario asume la obligación de suscribir las siguientes pólizas:

1. Una póliza de responsabilidad civil (incluyendo la cobertura de responsabilidad civil cruzada) que cubra un mínimo de 300.000,00 € por cualquier clase de siniestro, en el que la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid figure como asegurado adicional en su carácter de promotor de las obras y firmante del contrato de ejecución. Esta póliza acredita la existencia de un seguro que cubra el pago de las posibles indemnizaciones derivadas de la ejecución de la obra (incluidos costes, honorarios y gastos del reclamante) a las que resulte obligado el asegurado como responsable frente a terceros por los daños y perjuicios corporales o materiales que pueda causar durante la ejecución de la obra, sean de manera directa, indirecta, subsidiaria, solidaria o en cualquier forma.

2. Una póliza de seguro que cubra los riesgos de daños a las obras adjudicadas por cada uno de los importes del presupuesto de adjudicación (IVA incluido).

Las pólizas señaladas con los números 1 y 2 deberán mantener su vigencia hasta la finalización del plazo de garantía establecido y el adjudicatario estará obligado a justificar en todo momento, que tiene en vigor las citadas pólizas.

El importe de estos gastos se considera incluido en los Gastos Generales del Presupuesto de Licitación, de acuerdo con lo especificado en el artículo 131 del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas en lo que se refiere a costos derivados de las obligaciones del contrato.

Importe:

Póliza de responsabilidad civil: 300.000 €

Póliza de seguro que cubra los riesgos de daños a la obra: por cada uno de los importes del presupuesto de adjudicación (IVA incluido).

20.- Programa de trabajo.

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

Plazo de presentación:²² con la oferta técnica

²¹ En este apartado se incluirán aquellos seguros que estime oportuno el órgano de contratación.

²² De acuerdo con lo establecido en la cláusula 23 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Estudios y Servicios Técnicos, aprobado por Orden de 8 de marzo de 1972, el plazo de presentación del programa de trabajo será de quince días.



21.- Penalidades.²³

- ☒ Por demora.²⁴

Se introducen penalidades distintas a las de mora para garantizar una correcta prestación del servicio con el fin de evitar perjuicios, por parte del contratista a la AVS en la ejecución del contrato.

- El incumplimiento del plazo para la firma del acta de inicio, de cada una de las viviendas de las que conste un contrato basado. El plazo máximo para la firma del acta de inicio a partir de la adjudicación del contrato basado será de 10 días.
- El incumplimiento del plazo máximo de ejecución de las obras de cada una de las viviendas, fijado en 84 días desde la fecha de firma del acta de inicio.
- El incumplimiento del plazo máximo para la entrega de toda la documentación asociada a la vivienda fijado en 7 días naturales desde la fecha de firma del acta de recepción
- La no presentación de la factura definitiva (por la vía preceptiva) en el plazo de 7 días naturales siguientes al de la autorización de la relación valorada y la certificación final.

Estas deficiencias conllevarán, cada una de ellas, una penalidad del 0,5% acumulativo del importe a facturar por cada vivienda y por cada 24 horas de retraso en el cumplimiento de los plazos establecidos.

- La no aceptación de la adjudicación de un contrato basado implicará una penalidad del 3 %, del importe a facturar en el correspondiente contrato basado. Se entenderá por no aceptación, el rechazo de la notificación de la adjudicación en los términos descritos en el apartado 11 de esta Propuesta.

La tercera falta de aceptación o rechazo de la adjudicación imputable a la adjudicataria en los términos indicados, será causa de resolución del acuerdo marco.

- ☐ Por incumplimiento de la ejecución parcial de las prestaciones definidas en el contrato:
- ☐ Por ejecución defectuosa del contrato:²⁵
- ☐ Por incumplimiento del compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para ello:
- ☐ Por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución del contrato:
 - o ☐ Por incumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral:²⁶
 - o ☐ Por infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación:²⁷
 - o ☐ Por incumplimiento de los pagos a los subcontratistas o suministradores:²⁸

23 Para cada tipo de penalidad elegido, salvo la primera, deberán concretarse los criterios para aplicar la penalidad y sus consecuencias.

24 Se podrán incluir penalidades distintas cuando, atendiendo a las especiales características del contrato, se considere necesario para su correcta ejecución y así se justifique en el expediente, conforme a lo dispuesto en el artículo 193.3. 2º párrafo de la LCSP.

25 Estas penalidades, en su caso, deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y su cuantía no podrá ser superior al 10 por ciento del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50 por cien del precio del contrato, según lo establecido en el artículo 192.1 de la LCSP.

26 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP, el incumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral dará lugar a la imposición de las penalidades a que se refiere el artículo 192 de dicha ley.

27 La penalidad por infracción de las condiciones indicadas en el artículo 215.3 de la LCSP no podrá superar el 50 por ciento del importe del subcontrato.

28 El artículo 217 de la LCSP permite la imposición de penalidades por estos incumplimientos si se contienen en los pliegos. A este respecto, de conformidad con la Recomendación 1/2014, de 11 de abril, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad de Madrid, sobre comprobación de los pagos a los subcontratistas o suministradores, resulta conveniente establecer una penalidad frente a estos incumplimientos, pudiendo consistir en un 10 por 100, como cuantía indicativa, porcentaje que podrá ser variado por el órgano de contratación, y que, en todo caso, deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 192.1 de la LCSP, sin que su cuantía, por el conjunto de supuestos previstos, pueda superar el 10% del precio del contrato, y debiendo ser proporcional a la gravedad del incumplimiento, teniendo en cuenta, a estos efectos, que el órgano de contratación haya cumplido las obligaciones de pago del precio al contratista previstas en el artículo 198.4 LCSP.

Las actuaciones de comprobación y de imposición de penalidades por el incumplimiento previstas en el apartado 1 del artículo 217 LCSP, serán obligatorias para las Administraciones Públicas y demás entes públicos contratantes, en los contratos de obras cuyo valor estimado supere los 5 millones de euros y en los que el importe de la subcontratación sea igual o superior al 30 por ciento del



- Sobre el importe subcontratado para el incumplimiento de los requerimientos de documentación:
- Sobre el importe adeudado al subcontratista o suministrador para el incumplimiento del pago en plazo:
- Sobre el precio del contrato cuando quede acreditado, mediante resolución judicial o arbitral firme, el impago por el contratista a un subcontratista o suministrador en plazo, si la demora no está motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador: ²⁹

22.- Modificaciones previstas del contrato. ³⁰

SI ☐ NO ☒ ³¹

En caso afirmativo:

- Condiciones en que podrán efectuarse:
- Alcance, límites y naturaleza de las modificaciones:
- Porcentaje del precio inicial del contrato al que como máximo puedan afectar: ³²
- Procedimiento para la modificación:

23.- Subcontratación. ³³

SI ☒ NO ☐

En caso negativo, indicar las razones que lo justifican:

En caso afirmativo indicar:

- Prestaciones no susceptibles de subcontratación: ³⁴ NO PROCEDE

precio del contrato, en relación a los pagos a subcontratistas que hayan asumido contractualmente con el contratista principal el compromiso de realizar determinadas partes o unidades de obra.

²⁹ De conformidad con lo previsto en el artículo 217.3 de la LCSP, la penalidad podrá alcanzar hasta el cinco por ciento del precio del contrato, y podrá reiterarse cada mes mientras persista el impago hasta alcanzar el límite conjunto del 50 por ciento de dicho precio.

³⁰ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 204 de la LCSP, los supuestos en que podrán efectuarse modificaciones previstas en la documentación que rige la licitación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva, y las condiciones de la eventual modificación deberán precisarse con un detalle suficiente para permitir a los licitadores comprender su alcance exacto e interpretarla de la misma forma y ser tomadas en cuenta en lo que se refiere a la exigencia de condiciones de aptitud a los licitadores y valoración de las ofertas. Las modificaciones no podrán superar el 20% del precio inicial y la modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.

³¹ De conformidad con lo previsto en la disposición adicional trigésima tercera de la LCSP, en los contratos de servicios en los que el empresario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario, sin que el número total de prestaciones incluidas en el objeto del contrato se defina con exactitud al tiempo de celebrar éste, por estar subordinadas a las necesidades de la Administración, si durante la vigencia del contrato las necesidades reales fuesen superiores a las estimadas inicialmente, deberá tramitarse la correspondiente modificación, lo que deberá preverse en el pliego, en los términos previstos en el artículo 204 de la LCSP. Esta modificación habrá de tramitarse antes de que se agote el presupuesto máximo inicialmente aprobado, reservándose a tal fin el crédito necesario para cubrir el importe máximo de las nuevas necesidades.

³² De conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.1 de la LCSP, las modificaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares no podrán superar el veinte por ciento del precio inicial del contrato.

³³ Si, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional quincuagésima primera de la LCSP, el órgano de contratación prevé efectuar pagos directos a subcontratistas, deberá indicarse en este apartado.

³⁴ El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación, salvo que la prestación o parte de ella haya de ser ejecutada directamente por él. En ningún caso la limitación de la subcontratación podrá suponer que se produzca una restricción efectiva de la competencia, salvo supuestos especiales, conforme a lo dispuesto en el artículo 215.1 de la LCSP.

Téngase en cuenta que, si se trata de un servicio o lote/s del mismo reservado a Centros Especiales de Empleo de iniciativa social y Empresas de Inserción, no se podrá subcontratar con empresas no beneficiarias del derecho de reserva, salvo en las prestaciones accesorias al objeto principal del contrato, conforme a lo establecido en el apartado Sexto del Acuerdo de 3 de mayo de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la reserva de contratos públicos a favor de ciertas entidades de la economía social y se impulsa la utilización de cláusulas sociales y ambientales en la contratación pública de la Comunidad de Madrid, lo que deberá hacerse constar en este apartado.



- Indicación en la oferta de la parte del contrato que se pretenda subcontratar: ³⁵
SI ☐ NO ☒
- Pagos directos a los subcontratistas (D.A. 51ª de la LCSP): SI ☐ NO ☒

24.- Régimen de pagos.

- Expedición de certificaciones:

Los trabajos objeto de reparación o reforma de viviendas deshabitadas, con cargo a un contrato basado se facturarán individualmente por cada vivienda incluida en el contrato, una vez que los trabajos estén terminados y recibidos y haya sido presentada toda la documentación necesaria para la puesta en el circuito de adjudicación de vivienda objeto de los trabajos (certificados de instalaciones, CEE, garantías de electrodomésticos, justificantes de la gestión de residuos, etc.)

La facturación se realizará conforme al presupuesto de adjudicación del contrato basado y la relación valorada final de las obras.

Para viviendas en las que la reforma sea integral el presupuesto estará integrado por la suma de 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.

Para viviendas en las que la reforma sea parcial 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.

Las certificaciones se formalizarán en impresos oficiales aportados por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

- Abonos a cuenta por operaciones preparatorias: SI ☐ NO ☒
 - Por materiales acopiados:
 - Por instalaciones y equipos:

25.- Revisión de precios.

Procede: SI ☐ NO ☒

En caso afirmativo, indicar:

- Fórmula/s polinómica/s:
- Método o sistema para la aplicación del índice de revisión:

Téngase en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el artículo 215.2.d) de la LCSP, en los contratos de carácter secreto o reservado, o en aquellos cuya ejecución deba ir acompañada de medidas de seguridad especiales de acuerdo con disposiciones legales o reglamentarias o cuando lo exija la protección de los intereses esenciales de la seguridad del Estado, la subcontratación requerirá siempre autorización expresa del órgano de contratación.

De conformidad con lo establecido en los artículos 75.4 y 215.2.e) de la LCSP, en los contratos de servicios el órgano de contratación podrá exigir que determinadas partes o trabajos, que deberán concretarse, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutadas directamente por el propio licitador o en el caso de una oferta presentada por una unión de empresarios, por un participante en ella.

³⁵ La exigencia de que los licitadores indiquen estos datos es potestativa para el órgano de contratación, conforme a lo establecido en el artículo 215.2.a) de la LCSP.



26.-Información sobre el contrato cuyo carácter confidencial debe respetar el contratista.³⁶

Plazo durante el cual deberá mantener el deber de respetar el carácter confidencial de la información: 5 años ³⁷

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

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

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

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

- No comunicar datos personales sin el consentimiento de las personas físicas interesadas, o, su caso, sin la concurrencia de alguna otra de las condiciones de licitud o bases de legitimación alternativas establecidas por el art. 6 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (RGPD) y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.
- Informar a las personas físicas a que se refieran los datos personales de todos los extremos que exige el artículo 14 del RGPD.
- Cumplir con cualquier otra obligación que corresponda conforme a la normativa que, en cada momento, esté vigente en esta materia.

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

27.- Plazo de garantía.

SI ☒ NO ☐

En caso afirmativo:

Plazo de garantía: 2 años

³⁶ En este apartado se indicará, en su caso, la información relativa al contrato a la que se le otorgue carácter confidencial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.2 de la LCSP; entre otra, los ficheros de carácter personal que haya de manejar el adjudicatario durante la ejecución del contrato, en su caso.

³⁷ Se podrá establecer un plazo mayor, según lo establecido en el artículo 133.2 de la LCSP, que, en todo caso, deberá ser definido y limitado en el tiempo.



Una vez finalizada la ejecución de las obras, incluyendo certificaciones de instalaciones, e inscripción de las mismas en los registros oficiales, licencias, etc., se procederá a la entrega de la documentación final de obra y de la necesaria para proceder a la recepción de las obras, todo ello de acuerdo con lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Desde la fecha de la firma del acta de recepción, de cada una de las viviendas incluidas en un contrato basado, dará comienzo el plazo de garantía de dos años.

Una vez finalizado el plazo de garantía de las obras correspondientes a la última vivienda ejecutada con cargo a un contrato basado, por cada empresa adjudicataria, se procederá a la devolución de la garantía definitiva.

Las deficiencias u omisiones detectadas durante el plazo de garantía, serán reparadas por cuenta del adjudicatario, con independencia de las actuaciones a 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**.

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: **1221102702376441375778**