



ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS “OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN PROGRAMABLES POR MOTIVO DE INCIDENCIAS EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”

1 OBJETO

El objeto del presente Pliego es el de regular las condiciones técnicas que han de regir en el acuerdo marco para la CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN PROGRAMABLES POR MOTIVO DE AVERÍAS E INCIDENCIAS de los inmuebles de titularidad o incorporados al Inventario de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (en adelante AVS) y de aquellos sobre los que la responsabilidad de mantenimiento recaiga en la AVS.

Se entenderá como “obras de reforma y rehabilitación programables” objeto de este acuerdo marco para, aquellos trabajos correctivos de importante entidad (económica y técnica) de reforma, ampliación, mejora, modernización, adaptación, rehabilitación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble y/o sus instalaciones necesarios para devolver la funcionalidad del mismo (edificios o sus zonas comunes, garajes, locales, viviendas) o de sus instalaciones, encaminados a garantizar la seguridad, salubridad, ornatos exigibles, así como el cumplimiento de la normativa vigente, que Sí puedan ser programados en su ejecución por parte de la AVS y que excedan de las “obras de reforma y rehabilitación NO programables” de menor entidad (económica y técnica).

El ámbito geográfico para la prestación de este servicio de “obras de reforma y rehabilitación no programables” se corresponde con el de la Comunidad de Madrid.

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este acuerdo marco que se llevarán a cabo en las zonas comunes de los edificios consisten en:

- Obras para adecuación a la normativa exigible: modificación de instalaciones existentes de detección y protección contra incendios, accesibilidad, etc.
- Reparaciones motivadas por mal uso o vandalismo en las instalaciones generales del edificio y/o en las derivaciones a viviendas, en las fachadas, en las cubiertas, elementos estructurales, en las carpinterías, pavimentos interiores y exteriores, cerramientos exteriores de parcelas, mobiliario urbano, etc.
- Realización de apeos y medidas de seguridad en los inmuebles.
- Reparación de cubiertas y fachadas
- Reparación de instalaciones comunitarias
- Reparación por daños estructurales o vicios ocultos
- Reparación de averías y daños en patios interiores, zonas de paso, zonas comunes
- Reparación tras incendio y por vandalismo
- Obras de jardinería, en zonas ajardinadas, zonas deportivas, etc.
- Limpieza y desinfección de inmuebles, desatracos, etc.

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este acuerdo marco que se llevarán a cabo en garajes y locales:

- Obras para adecuación a la normativa exigible: modificación de instalaciones existentes de detección y protección contra incendios, incorporación de extracción forzada, redistribución y reorganización de plazas de aparcamiento a fin de que cumplan dimensiones establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación y los repastos de pinturas y otros acabados exigibles para su comercialización.
- Adecuación a la normativa de accesibilidad con obras de gran entidad técnica o económica



- Obras de reparación de desperfectos por daños debidos a falta de mantenimiento o por vandalización de gran entidad técnica o económica.

Los trabajos correctivos de inutilización más habituales objeto de este acuerdo marco son:

- Inutilización de inmuebles en barrios en remodelación, entendiéndose así todos los trabajos de destrucción de forjados, demolición interior de tabiques, tabicados de huecos, condena y desvío de servicios y suministros, etc. encaminados a impedir utilización alguna de la misma hasta su eventual derribo.

Las causas más frecuentes que motivan la ejecución de dichas obras correctivas son, entre otras:

- Cumplimiento de la obligación de conservación de viviendas, locales, garajes y edificios propiedad de la Agencia de Vivienda Social mediante obras de escasa entidad económica y técnica.
- Mal uso o vandalismo, tanto de instalaciones, inmuebles como de zonas o elementos comunes de un edificio propiedad de la Agencia de Vivienda Social.
- Ejecución de obras por cumplimiento de sentencias judiciales ejecutables mediante obras de importante entidad económica y técnica.
- Defectos de construcción en ejecución sustitutoria subsanable mediante obras de importante entidad económica y técnica.
- Vicios ocultos fuera del plazo de garantía subsanables mediante obras de importante entidad económica y técnica.
- Cumplimiento de la obligación de conservación de solares y parcelas propiedad de la Agencia de Vivienda Social.
- Procedimientos globales de reversión de inmuebles por finalización de concesiones administrativas.

Se excluyen de las causas que motivan la ejecución de las obras de “reforma y rehabilitación programables” objeto de este acuerdo marco:

- Cumplimiento de la obligación de conservación de viviendas, locales, trasteros, garajes no independientes y edificios propiedad de la Agencia de Vivienda Social que requieran para ello obras de escasa entidad.
- Mal uso o vandalismo, tanto de instalaciones, de inmuebles como de zonas o elementos comunes de un edificio propiedad de la Agencia de Vivienda Social que puedan ser subsanadas obras de escasa entidad económica y técnica.
- Defectos de construcción en ejecución sustitutoria subsanable mediante obras de escasa entidad económica y técnica.
- Vicios ocultos fuera del plazo de garantía subsanables mediante obras de escasa entidad económica y técnica.
- Viviendas de reciente incorporación al Inventario Patrimonial de la Agencia de Vivienda Social por adquisición financiada parcialmente con FEDER para abordar las necesidades específicas de personas en las zonas geográficas más afectadas por la pobreza y de grupos de mayor riesgo de exclusión social.
- Demoliciones de edificaciones.
- Garajes y locales que requieren obras de escasa entidad económica y técnica.
- Ejecución de obras por cumplimiento de sentencias judiciales subsanables mediante obras de escasa entidad económica y técnica.
- Necesidad de inutilización de inmuebles por pertenecer a barrios en remodelación.
- Mejoras de accesibilidad en inmuebles de escasa entidad técnica, constructiva y económica.

2 DEFINICIONES Y PREVISIÓN DE ACTUACIONES

A los efectos de este Pliego se entenderán como:





- Actuaciones ordinarias o no urgentes: Motivadas por incidencias que, no impidiendo la utilización del inmueble, impiden el normal funcionamiento del mismo o pueden motivar posteriores daños en caso de demorarse su reparación. En cualquier caso, se clasificarán como ordinarias todas aquellas que no tengan el carácter de urgente.
 - Actuaciones urgentes: Motivadas por incidencias que puedan impedir la utilización del inmueble, comprometer sus suministros básicos o tener como objetivo evitar ocupaciones de las viviendas. La AVS podrá dar órdenes urgentes de tabicados, chapados de puertas y ventanas, colocación de puertas antivandálicas, cambio de cerraduras, etc. En todo caso, serán clasificadas como urgentes todas aquellas actuaciones que, a juicio del técnico de la AVS (tras un informe motivado por el técnico responsable de cada actuación), requieran de tal tipo de actuación.
 - Intervenciones de escasa entidad: Aquellas que tengan un presupuesto de ejecución inferior a 15.000 €, no requieran de proyecto técnico para su definición y que, por originarse a partir de la reclamación de un particular, no haya sido previsible la programación de su ejecución.
 - Tiempo de respuesta: El necesario para personarse en el inmueble afectado un encargado o persona cualificada de entre el personal del adjudicatario, quien analizará el alcance de la intervención, elaborará un presupuesto descriptivo y documentación gráfica explicativa (fotos y/o planos) para dar por comenzada la actuación, registrando el alta de la intervención en la plataforma informática. (*)
 - Tiempo de reparación: El tiempo mínimo imprescindible necesario para llevar a cabo las obras precisas. Su cómputo se iniciará para los trabajos de este acuerdo marco a partir de la fecha de "Autorización de Inicio" y/o la que quede determinada en el contrato basado específico (*)
- (*) Los tiempos incluirán en todos los casos los tiempos de inactividad, interrupciones por conexión a suministros, problemas de acceso, cortes y similares.
- Obras de reforma: abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, rehabilitación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente, incluidas las obras de acondicionamiento que supongan la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.
 - Obras de reparación: las necesarias para el arreglo del menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas, accidentales, por un mal uso o vandalismo.
 - Obras de conservación: las necesarias para el arreglo del menoscabo producido en un bien inmueble por el natural paso del tiempo.
 - Deterioro por mal uso: Utilización anormal de un elemento constructivo o instalación que excede de su correcto empleo y provoca su deterioro.
 - Deterioro por vandalismo: Acción sobre un elemento constructivo o instalación con el objetivo de su mera destrucción.
 - Obras en las que es necesario la redacción de proyecto técnico: Será necesaria la redacción de un proyecto técnico (suscrito por técnico competente) en aquellas obras comprendidas dentro del artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o bien así sea exigido por los técnicos de la AVS a la vista de la información obrante.
 - Contratos basados genéricos: contratos endosables a un presupuesto máximo en base a precios unitarios previamente definidos. Existen contratos basados genéricos de distintas naturalezas (daños de agua; calefacción y gas; pintura y tarima; saneamiento y limpieza y bloqueo de acceso a los inmuebles), si bien la AVS podrá realizar otros contratos basados en este acuerdo marco si surgieran nuevas necesidades.
 - Contratos basados específicos: contratos cuyo objeto y presupuesto están claramente definidos





y se agotan con su ejecución, tramitándose por los procedimientos habituales.

PREVISIÓN DE ACTUACIONES

Se estima se podrán realizar 100 actuaciones por año según el cuadro de más abajo (3.500.000€/año, 7.000.000€ bianuales) en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, a repartir entre los tres adjudicatarios. El listado de las actuaciones a realizar se publicará en la plataforma informática y se irá actualizando conforme se vayan incorporando nuevas actuaciones a realizar.

	TIPO ACTUACIÓN	Nº ACTUACIONES	COSTE MEDIO / ACTUACIÓN B.I. (€)	2026 B.I. (€)	2027 B.I. (€)	TOTAL B.I. (€)	PARTIDA
1	Edificios	80	40.000,00	3.200.000,00	3.200.000,00	6.400.000,00	21200
2	Garajes y Locales	10	15.000,00	150.000,00	150.000,00	300.000,00	21200
3	Inutilización	10	15.000,00	150.000,00	150.000,00	300.000,00	21200
	TOTAL			3.500.000,00	3.500.000,00	7.000.000,00	

Se gestionará con contratos específicos.

3 INVENTARIO

El Inventario de inmuebles a mantener, por su propia naturaleza, no constituye un marco cerrado, sino que debe constituir un elemento vivo para no perder su operatividad. El Inventario irá reflejando -mediante las actualizaciones sucesivas que correspondan- las variaciones que se vayan produciendo, así como el alta y/o la baja de los elementos que se vayan produciendo. Se entiende que estos ajustes o actualizaciones del Inventario no modifican ni la naturaleza, ni el objeto, ni las prestaciones del acuerdo marco.

En cualquier caso, la emisión de una orden de trabajo de reforma y rehabilitación programables a ejecutar sobre un determinado inmueble, gozará a todos los efectos de presunción de patrimonialidad o responsabilidad de la AVS, sin que los adjudicatarios pueda, en ningún caso, alegar la ausencia del inmueble en el Inventario como motivo para dejar de ejecutarla.

A la firma del presente acuerdo marco, la Subdirección general de obras y proyectos de la AVS comunicará a cada adjudicatario la primera relación de inmuebles susceptibles de ser objeto de reforma y rehabilitación no programables, y periódicamente, a través de la plataforma informática que los adjudicatarios deben incorporar al desarrollo del acuerdo marco, los nuevos inmuebles que, en su caso, se incorporen al citado inventario, así como las bajas que se produzcan.

4 ALCANCE DEL ACUERDO MARCO

Los diferentes trabajos de REPARACIONES EN INMUEBLES objeto de la presente contratación y derivados en todo caso de la aludida obligación de conservación de la AVS de sus propios inmuebles y de aquellos sobre los que la responsabilidad de mantenimiento recaiga en la AVS pueden clasificarse según los siguientes parámetros:



4.1 POR TIEMPOS DE RESPUESTA Y REPARACIÓN EN ACTUACIONES ORDINARIAS Y ACTUACIONES URGENTES.

En actuaciones urgentes:

-El tiempo máximo de respuesta, desde la recepción del aviso de intervención o en su defecto porque no pueda emitirse el AVI, desde la llamada telefónica o correo electrónico, para estas reparaciones será de 96 horas.

-El tiempo máximo de reparación, a contar desde la formalización del acta de inicio, estará descrito en contrato específico. Si bien, a la vista de la documentación descriptiva y gráfica elaborada en la primera visita, este plazo podrá ser modificado solamente por el técnico de la AVS, quien dará cuenta a través de la plataforma informática definida en este Pliego de esa circunstancia.

En actuaciones no urgentes:

-El tiempo máximo de respuesta, desde la recepción del aviso de intervención, será de cinco días.

-El tiempo máximo de de reparación, a contar desde la formalización del acta de inicio, será el estimado por el técnicos de la AVS en el contrato específico. Si bien, a la vista de la documentación descriptiva y gráfica elaborada en la primera visita, este plazo podrá ser modificado solamente por el técnico de la AVS, quien dará cuenta a través de la plataforma informática definida en este Pliego de esa circunstancia.

Si, a juicio de la AVS (tras un informe motivado elaborado por el técnico responsable de cada actuación), los trabajos de mantenimiento conllevaran inevitables molestias a los usuarios, adjudicatarios, inquilinos o vecinos, podrá programar su realización fuera del horario laboral, o en sábados o festivos, sin coste adicional.

El plazo de ejecución de los diferentes contratos se estimará contando con los tiempos de inactividad e interrupciones posibles por interferencias de este tipo.

5 MEDIOS A DISPOSICIÓN DEL ACUERDO MARCO

Las empresas adjudicatarias dispondrán de los medios mecánicos, auxiliares y personales recogidos en las Obligaciones Esenciales del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

5.1 MEDIOS HUMANOS

El acuerdo marco implica que los adjudicatarios se responsabilizan, por sí mismos y ante la 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 de mantenimiento que constituyen el objeto del acuerdo marco.

En este sentido, los adjudicatarios deberán contar con el personal necesario para atender a sus obligaciones contractualmente adquiridas. Dicho personal dependerá exclusivamente de los adjudicatarios, por cuanto éstos tendrán todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador. En ningún momento dicho personal podrá reclamar derecho alguno en relación con la 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 los adjudicatarios y la AVS, por cuanto el personal queda expresamente sometido al poder direccional y de organización de los adjudicatarios (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).



Los adjudicatarios serán los únicos responsables y obligados 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 la AVS podrá exigir a los adjudicatarios la presentación de documentación que acredite el cumplimiento de este requisito.

En cualquier caso, los adjudicatarios no podrán 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, los adjudicatarios dispondrán 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.

5.2 PERSONAL MÍNIMO

Para la prestación del servicio de mantenimiento de los inmuebles objeto del acuerdo marco se considera como personal mínimo necesario, con adscripción exclusiva a este servicio, el que se detalla a continuación, por adjudicatario:

- Un responsable económico administrativo del Acuerdo Marco que deberá disponer de una titulación, como mínimo, de Arquitecto/Ingeniero o Arquitecto Técnico/Ingeniero Técnico (que se acreditará mediante título oficial) con experiencia de 3 años (que se acreditará mediante currículum e informe de vida laboral) en seguimiento y control de la ejecución económico financiera de obras de reformas y conservación similares a las obras objeto de este Acuerdo marco.
- Un responsable técnico del Acuerdo marco que deberá disponer de una titulación, como mínimo, de Arquitecto/Ingeniero o Arquitecto Técnico/Ingeniero Técnico (que se acreditará mediante título oficial) con experiencia de 5 años (que se acreditará mediante currículum e informe de vida laboral) en seguimiento y control de ejecución económico financiera de obras de reformas y conservación, así como de obras de rehabilitación similares a las obras objeto de este Acuerdo marco.
- Cuatro encargados técnicos coordinadores de gremios y oficios
- Tres cuadrillas de cada uno de los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, pintura y cerrajería, compuestas cada una de ellas por oficial y peón además de un jefe de obra por cuadrilla. No podrá recaer en la misma persona más de un cargo. La disponibilidad de estos equipos supone régimen de exclusividad y formarán parte de la plantilla del adjudicatario.
- Para las órdenes de trabajo clasificadas como urgentes de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego, se contará además con un servicio permanente de “retén de urgencias” compuesto, como mínimo, por encargado de obra, albañil, fontanero, electricista, pintor y cerrajero para llevar a cabo actuaciones de protección (chapados, tabicados, y puertas antivandálicas) o de reparación de incidencias que pudieran provocar graves daños en el supuesto de que se dilatara su reparación, de cuantía superior a 15.000€. Este personal disponible, estará dotado en todo momento de vehículo y teléfono móvil operativo las 24h.





Todo el personal adscrito al acuerdo marco para la prestación de este servicio contará con telefonía móvil, por cuenta de la empresa adjudicataria (por estar incluidos en los Gastos Generales), operativos al menos durante toda la jornada laboral, debiendo comunicarse con la AVS cualquier variación en esos teléfonos que pueda producirse.

Dispondrán también de equipamiento portátil con capacidad para comunicar de forma remota desde cualquiera de los inmuebles en los que esté interviniendo con la plataforma informática el detalle de las actuaciones que lleven a cabo. De cualquier forma, la actualización de la información siempre se completará al final de la jornada laboral.

En el supuesto de que cada adjudicatario considere oportuna la sustitución de su personal, deberá notificarlo a la AVS con una antelación mínima de cinco días naturales. Las sustituciones que tengan su causa en la cobertura de bajas por enfermedad u otros motivos de carácter imprevisible y que no hayan podido ser comunicadas en el plazo anteriormente fijado, serán notificadas a la AVS en el momento de la incorporación del sustituto. En dichas notificaciones se expresarán las circunstancias que obligan a la sustitución y los demás datos personales del trabajador que se incorpora.

Todo el personal de la contrata adscrito al servicio deberá disponer de una tarjeta de identificación, que será expedida por la empresa y en ella se harán constar el nombre y apellidos del trabajador, el nombre y/o logo de la empresa a la que pertenece y la categoría profesional. Dicha tarjeta estará validada por la AVS y por el representante de cada adjudicatario ante la AVS y se llevará siempre visible en los inmuebles de la AVS donde se esté desarrollando la labor profesional.

En el desempeño de sus trabajos, y en su relación con los arrendatarios de los inmuebles objeto de reparación, se tendrá en cuenta que la relación con estos debe ser de absoluto respeto hacia ellos y de lealtad hacia el órgano contratante, la AVS.

5.3 RESPONSABLE DEL ACUERDO MARCO

Cada 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 del mantenimiento 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 unidades objeto del acuerdo marco. La presencia de este responsable podrá ser requerida en cualquier momento, incluso fuera de su jornada laboral, siendo su dedicación al acuerdo marco plena y exclusiva.

El responsable del acuerdo marco por parte de cada adjudicatario será el encargado de la coordinación técnica del servicio, 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, con experiencia de 5 años que se acreditará, mediante currículum, en seguimiento y control de trabajos de reformas y conservación, así como de obras de rehabilitación similares a las obras objeto de este acuerdo marco.

La AVS se reserva el derecho de exigir un cambio en el interlocutor designado por la empresa o de alguno de sus responsables, si la relación entre estos y la AVS no es de absoluto respeto y lealtad hacia el órgano contratante.

Cada 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.

5.4 MEDIOS MATERIALES



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

En caso de que la 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 de cada adjudicatario (por estar incluido en los Gastos Generales), 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.

Cada adjudicatario contará al menos con un almacén con los materiales básicos, parque de maquinaria y medios auxiliares de los distintos oficios, repuestos para acabados interiores y elementos de instalaciones más habituales en los edificios/viviendas y sus anejos objeto del acuerdo marco, que estarán en situación de poder ser usadas en cualquier momento.

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.

Cada 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 la AVS. Los repuestos de instalaciones serán siempre originales de la marca original. Si no fuera posible se propondrán de características y calidad similares, aunque la viabilidad de esa alternativa queda siempre supeditada a la autorización expresa de los técnicos de la AVS.

En todo caso, siempre que sea posible, los adjudicatarios deberán 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.

5.5 PLATAFORMA INFORMÁTICA

La Agencia de Vivienda Social pondrá a disposición del acuerdo marco una plataforma informática de gestión de toda la información asociada al contrato que nos ocupa, con acceso remoto a través de internet.

Realizada la adjudicación, en los siguientes 15 días hábiles, habrá una reunión entre la AVS y los tres adjudicatarios del acuerdo marco donde se indicarán los términos y condiciones generales del uso y gestión de la plataforma informática. Los adjudicatarios están obligados a realizar la gestión documental asociada al contrato a través de dicha plataforma, quedando registrados todos los documentos en la misma siendo propiedad de la AVS. El coste de la plataforma será absorbido por la AVS.

6 MODO DE ACTUACIÓN: PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN DE LOS TRABAJOS (PROTOCOLO DE DESARROLLO)

6.1 REPARACIONES EN INMUEBLES. CONTRATOS BASADOS ESPECÍFICOS

6.1.1 Adjudicación de las obras:





Se publicará un listado con las obras que la Agencia de Vivienda Social pretende acometer, con una descripción, situación y alcance de las mismas. Este listado estará disponible para las tres empresas adjudicatarias en la plataforma informática.

Una vez se haya adjudicado el acuerdo marco a las tres empresas, estas podrán elegir del listado de obras publicado, cinco obras por cada adjudicatario, con orden preferente de la empresa que haya conseguido mayor puntuación en la licitación. Una vez se hayan asignado estas cinco obras, por elección de cada adjudicatario, la AVS repartirá otras cinco obras a los adjudicatarios, comenzando por la empresa con mayor puntuación en la licitación, según criterios de:

- Urgencia por la necesidad de acometer las obras
- Localización cercana al resto de obras seleccionadas por cada adjudicatario
- Tipología o características similares a las obras seleccionadas por cada adjudicatario
- Otros criterios técnicos, ambientales, sociales, económicos y de calidad, justificados por los técnicos de la AVS

El plazo para la elección de las obras para el primer adjudicatario (según puntuación en la licitación) será de 10 días naturales, elección que se publicará en la plataforma informática a la vista del resto de adjudicatarios. Una vez publicado, el segundo adjudicatario tendrá 5 días naturales para realizar su elección, que volverá a ser publicado en la plataforma informática. Una vez actualizado el listado con esta nueva elección, el tercer adjudicatario dispondrá de otros 5 días naturales para proceder a su elección, volviéndose a actualizar el listado en la plataforma informática. Elegidas las obras por los adjudicatarios, la AVS dispondrá de 5 días naturales para hacer el reparto de las 15 obras restantes entre los tres adjudicatarios, hasta que cada adjudicatario tenga asignadas un total de 10 obras a ejecutar.

Cada adjudicatario no podrá tener en ejecución más de diez obras simultáneamente. Según vayan finalizando las obras, y así conste con el acta de finalización, la AVS asignará nuevas obras en función de los criterios descritos anteriormente, por orden de finalización y, en caso de empate, por orden de puntuación en la licitación. La AVS irá actualizando el listado de las obras que debe acometer para que sean visibles en todo momento para los adjudicatarios desde la plataforma informática

Cada obra se ejecutará en el plazo establecido en su contrato específico, según la naturaleza y alcance de la misma. Si la obra finaliza superado el plazo designado en el contrato específico, conllevará las penalidades descritas en el apartado 20.2.4.

Si el adjudicatario no entregara el presupuesto y el informe inicial en los plazos establecidos en el apartado 18.1, se aplicarán las penalidades definidas en el punto 20.2.4.

En caso de que el adjudicatario, una vez firmado el acta de inicio de las obra, no comience la obra tal y como está previsto, y ello suponga un perjuicio para la Agencia, se le retirará la obra y perderá dos turnos de asignación de nuevas obras por obra no iniciada, aunque vaya finalizando el resto de obras encargadas, sin que pueda alegar coste alguno. La obra se reasignará a otro de los dos adjudicatarios, según el orden de la licitación, el número de obras que estén ejecutando simultáneamente y por criterios de urgencia, localización y motivos técnicos.

Cada cinco obras ejecutadas por cada adjudicatario, una vez entregado y firmado el acta de finalización de las obras, el adjudicatario podrá elegir una nueva obra del listado de obras que va actualizando y publicando la AVS en la plataforma informática. El resto de obras, como se ha descrito con anterioridad, serán siempre adjudicadas desde la AVS según criterios de urgencia, localización, motivos técnicos u otros criterios justificados por la AVS.

6.1.2 Inicio y ejecución

Tras haber sido seleccionadas las primeras diez obras, y posteriormente por cada obra otorgada por la AVS a cada adjudicatario, el técnico de la AVS elaborará un aviso de intervención (AVI), en el que constará la descripción de los trabajos a ejecutar, la situación de la obra y la persona



de contacto.

La empresa adjudicada tendrá un plazo de 5 días para visitar la promoción y elaborar un presupuesto, que emitirá a la AVS a través de la plataforma informática junto con informe y reportaje fotográfico con la descripción de las obras, debidamente fechado y firmado por un técnico competente. Las obras urgentes tendrán un plazo máximo de respuesta de 96 horas (presentación de informe y presupuesto)

A la vista de la información remitida por el adjudicatario directamente a la aplicación informática, el técnico de la AVS revisará el contenido del mismo (trabajos, presupuesto y plazos):

-De existir discrepancias en cuanto a cualquier aspecto de la intervención o del proyecto, el técnico de la AVS (en ejercicio de su potestad de supervisión) procederá a su corrección directamente sobre la plataforma o instará a su corrección, que se trasladará de forma automática e inmediata al adjudicatario tras su autorización por parte del responsable. En tales casos la empresa adjudicataria se atenderá al criterio que establezca la AVS para no demorar la ejecución de la intervención, sin perjuicio de que finalizada la misma pueda alegar su disconformidad con las correcciones y ejercer las reclamaciones que considere oportunas.

-De no existir discrepancia alguna, el técnico de la AVS, tras su autorización por el responsable, dará su conformidad a los trabajos, presupuesto y plazo introducidos en la plataforma que se trasladará de forma automática e inmediata al adjudicatario.

La aceptación del presupuesto se manifestará por la firma del mismo por parte de la empresa adjudicataria y la AVS. De haber discrepancias, y siguiendo los comentarios anteriores, podrá ir firmado solo por la AVS para no demorar la actuación.

Se prepararán los documentos necesarios para formalizar el contrato específico, donde quedará fijado el presupuesto y el plazo de la obra y, una vez aprobado y notificado, se elaborará el Acta de Inicio de las obras, en el que constará:

- Situación de las obras
- Presupuesto de las obras
- Técnicos encargados de la gestión de las obras
- Contrato específico
- Coordinadores de Seguridad y Salud
- Plazo de las obras

6.1.3. Finalización:

Finalizada la obra se dará debida cuenta por parte de cada adjudicatario a través de la propia plataforma informática a la AVS, incorporando a la misma, en el plazo de 15 días, en todo caso, la siguiente información:

- Reportaje fotográfico de finalización.
- Parte de conformidad firmado por el arrendatario.
- Relación valorada final de la obra realmente ejecutada.
- Certificado emitido por el gestor autorizado de la correcta gestión de los residuos generados en la obra.
- Resto de documentación generada que resulte de interés, en particular garantías de equipos, certificados de instalaciones, planos, detalles constructivos, relación de suministros, relación de fabricantes, materiales, certificados profesionales, boletines, permisos, garantías, conformidad de pruebas de instalaciones, certificado y etiqueta de eficiencia energética y cualquier otro necesario que proceda.
- Factura

Las fotografías posteriores a la ejecución de la actuación deberán justificar la ejecución de la



actuación. Cada una de las fotografías contendrá una descripción que permita la identificación del elemento reparado o sustituido debiendo reflejarse la fecha y hora en que son tomadas.

A la vista de esta información volcada en la plataforma informática, el técnico de la AVS comprobará la intervención finalizada (trabajos, valoración y resto de documentación). Si el técnico lo considera necesario efectuará la inspección pertinente junto al responsable del adjudicatario, verificando el estado de las obras terminadas.

-De existir discrepancias en cuanto a cualquier aspecto de la finalización (material o documental), el técnico de la AVS (en ejercicio de su potestad de supervisión) procederá o instará a su corrección, hecho que se trasladará de forma automática al adjudicatario. En tales casos la empresa adjudicataria se atenderá al criterio que establezca la AVS y procederá, o bien a la subsanación de la documentación final presentada o bien a la corrección de la ejecución de la obra. Podrá incorporar en el informe final la causa de disconformidad y reclamarlo con posterioridad, pero la misma no podrá retrasar de ninguna manera la ejecución de los trabajos y el proceso de finalización de cada actuación.

-De no existir discrepancia alguna, el técnico de la AVS, tras su autorización por el responsable, dará su conformidad tanto a la factura proforma como a los trabajos finalizados.

El técnico de la AVS, si procede, y tras un análisis de las causas que motivaron las intervenciones, apuntará el agente responsable de los desperfectos reparados y si su motivación ha sido el deterioro por vandalismo, por mal uso, por carecer de contratos de mantenimiento o cualquier otra circunstancia que a su juicio pudiera derivar en imputable a un tercero el pago de la reparación.

6.1.4. Pago: CONTRATOS BASADOS ESPECÍFICOS

La facturación de estos trabajos de reparaciones en inmuebles se aplicará al denominado Contrato Basado Específico.

La AVS podrá comunicar formalmente al adjudicatario cambios en los procedimientos descritos en el actual punto 19.1 si, durante la ejecución de los contratos, se detectan oportunidades de mejora.

6.2 ASPECTOS COMUNES

En cualquiera de las actuaciones definidas en este Pliego, será necesario contemplar las condiciones establecidas a continuación:

6.2.1 INFORMES

Durante la vigencia de este contrato la empresa adjudicataria elaborará cuantos informes con documentación fotográfica les sean solicitados por la AVS, sin repercusión económica alguna.

6.2.2 ACTAS DE INICIO

A efectos de cómputo de plazos de ejecución, en las obras que requieran de la formalización de Acta de Inicio, esta se cumplimentará igualmente en la plataforma (siendo esta una función de la plataforma informática). De resultar necesario para cualquier intervención se acompañará de la designación previa del correspondiente coordinador de seguridad y salud.

6.2.3 PRESENTACIÓN DOCUMENTACIÓN FINAL DE LAS OBRAS

Con carácter general, se establece un plazo de 15 días tras la conformidad por parte del técnico de la AVS de la factura presentada junto a la documentación final relacionada en el Punto 20.1.3 por las vías preceptivas de registro administrativo.



Tales plazos podrán ser modificados únicamente por el técnico de la AVS. De esta eventual modificación se dará cuenta a través de la plataforma informática.

6.2.4 PENALIDADES

Se entenderán como tales los que impliquen mera negligencia o descuido del servicio prestado, de forma que dicha falta no suponga una alteración importante en las condiciones de prestación del mencionado servicio, de acuerdo a lo definido en el siguiente apartado. Se entenderá como incumplimiento LEVE cada uno de los relacionados abajo. En la facturación, habrán de tenerse en cuenta las siguientes demoras injustificadas:

- El tiempo máximo de respuesta y elaboración de presupuesto 5 días para ordinarias; 96h para urgentes) (*)
- El plazo de ejecución de las obras: el establecido en cada contrato específico
- El plazo para la presentación de las acreditaciones profesionales: 10 días
- El tiempo máximo de reparación (s/Punto 4: 10 días para ordinarias; 48h/96h para urgentes) (*)
- El plazo de presentación de la documentación final: informe final de la obra, relación valorada y resto de documentación (reportaje fotográfico, etc): 15 días

(*) Para determinadas actuaciones cuyo objetivo sea impedir la ocupación de viviendas o de reparación de incidencias que pudieran provocar graves daños en el supuesto de que se dilatara su reparación, el plazo máximo de respuesta + reparación no excederá de 2h ó 4 horas (si la incidencia tuviera lugar dentro o fuera del horario laboral respectivamente).

La no atención de las actuaciones urgentes cuyo objetivo sea impedir la ocupación de viviendas o de reparación de incidencias que pudieran provocar graves daños en el supuesto de que se dilatara su reparación en los plazos máximo de respuesta y reparación de 2 ó 4 horas (si la incidencia tuviera lugar dentro o fuera del horario laboral respectivamente) tendrá una penalización en el trabajo del 10%.

Estas deficiencias conllevarán, cada una de ellas, una penalización del 3% acumulativo del importe a facturar por cada 24 horas de retraso (o tiempo proporcional) en los conceptos anteriores. Ese sumatorio de penalizaciones se restarán de forma automática por la plataforma informática del total del importe de la factura proforma presentada.

Se considerará ejecución defectuosa aquella que no cumpla con los requisitos técnicos o de calidad establecidos en el contrato, afectando la correcta prestación del servicio. La ejecución defectuosa implicará una nueva reparación sin añadir coste alguno. Si el defecto persistiera tras la reparación o no fuera atendido por el contratista, se aplicará una penalización en el trabajo del 10% (al considerarse ya incumplimiento grave).

Estas penalidades serán las amparadas por el Artículo 194 de la LCSP en caso de incumplimiento parcial, cumplimiento defectuoso o demora en la ejecución definidas en los artículos 192 y 193 de la misma Ley que se impondrán conforme al 194.2 “por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista”.

Cada incumplimiento leve será comunicado con carta de apercibimiento.

POR INCUMPLIMIENTO GRAVE:

Se entenderá como tal la reiterada desobediencia a las órdenes emitidas por la Agencia a través de sus representantes, considerando por reiterada la repetición en tres ocasiones de dichas desobediencias, acciones y omisiones o que alteren de modo notorio la regularidad de la prestación de servicios acreditados mediante las preceptivas cartas de apercibimiento.

Se entenderá como reiterada desobediencia la repetición en tres ocasiones de acciones u omisiones que contravengan las instrucciones emitidas por la Agencia, siempre que dichas instrucciones sean claras, precisas y relacionadas con la correcta ejecución del contrato. La



reiterada desobediencia puede consistir en:

- No seguir las instrucciones específicas de ejecución o coordinación señaladas por la Agencia.
- Incumplir las indicaciones sobre tiempos de actuación, procedimientos o requisitos técnicos establecidos por la Agencia.
- No atender las solicitudes de información o documentación en los plazos establecidos.

Cada incumplimiento grave será sancionado con una penalidad de hasta 10% del importe de facturación que corresponda a la intervención donde se haya producido, en función de los perjuicios que se produzcan y de las características del incumplimiento, por cada uno de ellos producido y detectado.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192.1 de la LCSP, esas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10% del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50% del precio del contrato.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del Órgano de Contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiera constituido cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos.

6.2.5 REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS Y DIRECCIÓN FACULTATIVA

Cada adjudicatario redactará los proyectos de obras, designará las direcciones facultativas y/o elaborará cualquier tipo de certificado firmado por técnico competente (certificado de idoneidad a la finalización de las obras, certificados de seguridad estructural, estabilidad y/o cumplimientos de órdenes de ejecución, certificados de instalaciones, etc) con cargo al AM que le encargue la AVS en los casos en los que resulte legalmente exigible o así se entendiera procedente por la propia AVS.

Para las obras en las que la redacción de proyecto resultara preceptivo, el técnico de la AVS comprobará el proyecto y, en su caso, lo aprobará a través de la plataforma. De existir discrepancias en cuanto al alcance del mismo, los precios unitarios a tomar en consideración, en las mediciones o en cualquier otro aspecto del mismo, el técnico de la AVS procederá a su corrección directamente sobre la plataforma o instará a que se corrija. De cualquier forma, la empresa adjudicataria se atenderá al criterio que establezca la AVS y a los ajustes que, al respecto, se lleven a cabo sin que pueda alegar su disconformidad. En tal caso, los honorarios de este/os técnico/s se presupuestarán de acuerdo a los precios de las partidas, establecidos en el ANEXO II.

En el caso de encargar a los adjudicatarios la redacción del proyecto, cada adjudicatario lo redactará de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV del presente Pliego que será clasificado según el art. 232 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.3.4.

La confección del citado proyecto se llevará a cabo en el plazo que el técnico de la AVS determine consensuado con cada adjudicatario, plazo que se incluirá en la plataforma informática. En el caso de precisarse Estudio de Seguridad y Salud (o Estudio Básico) y la consecuente redacción del Plan de Seguridad y Salud, los plazos de ejecución empezarán a computarse tras la aprobación de este por el Coordinador de Seguridad y Salud. Los plazos podrán verse afectados por la necesidad de gestión y obtención de permisos y licencias, contingencias que deberán reflejarse igualmente en la plataforma informática con detalle, en

cada caso, de las modificaciones en los plazos de inicio sin perjuicio del plazo establecido en el acta de inicio.





Para estas obras el técnico de la AVS comprobará el proyecto y, en su caso, lo aprobará a través de la plataforma. De existir discrepancias en cuanto al alcance del mismo, los precios unitarios a tomar en consideración, en las mediciones o en cualquier otro aspecto del mismo, el técnico de la AVS procederá a su corrección directamente sobre la plataforma o instará a que se corrija. De cualquier forma, la empresa adjudicataria se atenderá al criterio que establezca la AVS y a los ajustes que, al respecto, se lleven a cabo sin que pueda alegar su disconformidad.

Aprobado el proyecto, con las modificaciones que, en su caso, introduzca el técnico de la AVS, la empresa ejecutará la obra en el plazo máximo que se establezca de acuerdo con lo expuesto en el epígrafe anterior.

Todas las indicaciones, observaciones y órdenes que dicte la Dirección Facultativa quedarán reflejadas en la plataforma informática.

7 PRESUPUESTOS

Los precios de cada una de las partidas o unidades de obra que compongan los presupuestos de las obras serán los que figuran en Base de Datos de la Comunidad de Madrid de 2024 con un coeficiente de mayoración de 1,25, siempre considerando los criterios recogidos en el anexo II para determinadas partidas. De no encontrarse en dicha base de precios, se recogerán los precios de preciocentro de marzo de 2025.

En la aplicación de determinadas partidas, y en la cuantificación de algunas unidades de obra, se tendrán en cuenta los criterios unificados que se recogen en el anexo II del presente Pliego.

Siempre que resulte posible, se utilizarán partidas agrupadoras en lugar de dividir los trabajos en unidades de obra más sencillas.

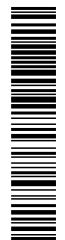
En el caso de unidades de obra no comprendidas en la base de precios editada por la Comunidad de Madrid ni en la base de datos de preciocentro, los nuevos precios se conformarán según establece el Art. 154 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGCAP) en el plazo máximo de 5 días. Los nuevos precios que sean procedentes formular, una vez aprobados, se considerarán incorporados al Cuadro de Precios original de la adjudicación.

Cuando determinadas unidades de obra estén condicionadas por patentes o marcas exclusivas u otras circunstancias especiales, los técnicos de la Dirección de Promoción y Rehabilitación se reservan el derecho de elección entre las que pudieran considerarse similares, para satisfacer los objetivos previstos, cumpliendo siempre con las condiciones en la ejecución de obras establecidas en el Art. 7 y del art 5.2 de conformidad de los productos, equipos y materiales del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

En cualquier caso, los precios descompuestos incluirán un 3 % de los costes indirectos.

Todos los medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, se considerarán por cuenta (por estar incluido en los Gastos Generales) de cada adjudicatario e incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios. Se exceptúan de esta regla los andamios tubulares o plataformas elevadoras para ejecución de obras de fachadas y cubiertas cuando necesiten por sus características certificación/dirección facultativa, y tengan una altura mayor de seis (6) metros desde la rasante hasta la plataforma de trabajo más elevada.

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) se obtendrá sumando los productos de las unidades de obra por cada uno de los precios unitarios. Este PEM se incrementará en un 1,5 % en concepto de medidas de seguridad y salud y en un 0,5 % por gastos de gestión de residuos de construcción y demolición, a lo que habrá que añadir, en su caso, el importe de la elaboración de los proyectos



técnicos (H) basándose en los conceptos del Anexo II, resultando P:

$$P = PEM * (1 + 0,015 + 0,005) + H$$

No cabrá, en consecuencia, introducir en los presupuestos partida alguna relacionada con tales conceptos: seguridad y salud o gestión de residuos.

Para obtener el Presupuesto Base de Contrata para cada una de las obras (PBC), se aplicará al presupuesto calculado en el párrafo anterior (P) un incremento del 13 % en concepto de Gastos Generales y un 6 % en concepto de Beneficio Industrial, de acuerdo con lo que, al respecto, establece y permite el Art. 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

$$PBC = P * (1 + 0,13 + 0,06)$$

A esta cantidad resultante se le aplicará, en su caso, el coeficiente de baja ofertado por el adjudicatario. La suma del IVA será sobre la última cantidad obtenida.

8 HABILITACIONES Y CERTIFICACIONES DEL ADJUDICATARIO

Cuando las actividades necesarias para desempeñar los trabajos objeto del presente acuerdo marco requieran de habilitación profesional acreditada, cada adjudicatario deberá, en todos esos ámbitos de actuación, contar con personal que disponga de ella, avalándolo debidamente mediante los carnets de instaladores o profesionales preceptivos.

En este sentido, en el plazo de 10 días tras la firma del contrato, cada adjudicatario presentará las habilitaciones exigidas por la normativa vigente, así como los títulos y carnets profesionales del personal referido en el Punto 5.1 de este Pliego comprometiéndose a su vigencia y renovación.

Ello sin perjuicio de las comprobaciones que el propio personal de la AVS lleve a cabo a este respecto, que podrá requerir su presentación en las dependencias de la Agencia. El personal del Punto 5.1 de este Pliego deberá portar sus acreditaciones profesionales en todo momento para su identificación a requerimiento de los inquilinos de los inmuebles.

9 OBLIGACIONES FRENTE A RIESGOS POR OCUPACIONES ILEGALES

El patrimonio de la AVS en determinadas zonas sufre un importante riesgo de ocupación ilegal o asalto. Por ese motivo se exige a las empresas adjudicatarias que extremen las medidas de seguridad, al margen de las que ya dispone la propia AVS a través del servicio de rondas de vigilancia. En el caso de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificios se preverá la colocación de puertas anti-vandálicas, chapados, protecciones de ventanas, horquillas que impidan el aparcamiento u otros mecanismos que se consideren necesario y que se mantendrán 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.

PUERTAS ANTI-VANDÁLICA 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 en uso temporal: La empresa adjudicataria, coloca y retira la puerta anti-vandálica y durante el tiempo que está colocada facturará trimestralmente a la AVS un coste semanal/mensual.



10 GARANTÍAS DE LAS OBRAS

Con carácter general, el plazo de garantía sobre todas las actuaciones llevadas a cabo dentro del presente acuerdo marco se remite al artículo 17 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, computados a partir de su recepción.

Será responsabilidad de los adjudicatarios reparar o indemnizar los daños o perjuicios que se puedan ocasionar a terceros durante la ejecución de las intervenciones definidas en este acuerdo marco u ocasionadas por su anormal funcionamiento o incorrecta puesta en servicio.

-Anexo I. Inventario provisional / Relación de inmuebles objeto de este acuerdo marco.

-Anexo II. Criterios a tener en cuenta en determinadas partidas

-Anexo III. Formatos y contenido de los proyectos

11 DOCUMENTACIÓN ANEXA A ESTE PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Este documento de Pliego de Prescripciones Técnicas se acompaña de los siguientes anexos que lo completan y a los que hace referencia:

12 OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Durante la ejecución de las obras objeto de este contrato, cada adjudicatario responderá de las siguientes obligaciones de carácter general:

12.1 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) las empresas adjudicatarias responderán 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, las empresas adjudicatarias depositarán la fianza ante el Ayuntamiento correspondiente, para responder de dichas obligaciones, quedando por tanto las empresas adjudicatarias, responsables 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.

Si la Agencia de Vivienda Social hubiera satisfecho previamente dicha fianza, los adjudicatarios deberán subrogarse con carácter previo a la firma del Acta de Inicio de las Obras.

También deberá cumplir con las Ordenanzas Municipales 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.

12.2 SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS CON EL USO DEL INMUEBLE

Para la ejecución de las obras, se tendrá en cuenta el mantenimiento de uso en condiciones normales de la edificación existente, interfiriendo lo menos posible con los accesos y usos de viviendas, trasteros, locales o garajes.

Durante la ejecución de las obras, se tendrá en cuenta la necesidad general de mantener las condiciones de uso y habitabilidad idóneas de los inmuebles objeto de reparación toda vez que este se encontrará ocupado. Se extremarán, en consecuencia, el cuidado y diligencia al objeto de interferir lo mínimo posible en el uso habitual del inmueble.

Durante la realización de los trabajos, deberán adoptarse todas las medidas de protección necesarias para evitar daños a las personas, bienes y enseres, tanto de la vivienda a reparar como, en su caso, de las zonas comunes. Si durante la reparación se ocasionaran daños imputables a la empresa adjudicataria en el inmueble, sus enseres o en zonas comunes, esta procederá a su reparación o reposición para revertir los daños o, de no ser posible, al resarcimiento de estos.

En caso de que las empresas adjudicatarias constaten que la ejecución de la obra es incompatible con el uso de la vivienda por sus inquilinos, deberá hacer constar tal extremo en la plataforma informática. La AVS se encargará del realojo provisional de la familia y, una vez realizado, informará a la empresa para que inicie los trabajos de reparación dentro del plazo establecido.

En el caso de que la vivienda objeto de reparación no se encuentre habitada, se deberán extremar las medidas de seguridad, instalando, si fuera preciso, las debidas protecciones de ventanas o puertas y, en general, de los accesos al inmueble al objeto de minimizar el riesgo de ocupación o asalto.

Al respecto, la AVS se exime de cualquier responsabilidad por la sustracción, deterioro o pérdida de materiales, herramientas o utensilios que la empresa dispusiera durante la ejecución de las obras en el inmueble objeto de reparación.

12.3 SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS

De resultar preciso, serán por cuenta de cada adjudicatario la elaboración, colocación y retirada de carteles y la señalización de las obras en los términos que, en su caso, establezcan tanto la normativa vigente como las correspondientes ordenanzas municipales o autonómicas, por estar incluidos en los Gastos Generales.

Las empresas adjudicatarias están obligadas a instalar y mantener a su costa y bajo su directa responsabilidad, las señalizaciones necesarias, balizamientos, iluminaciones y protecciones adecuadas para las obras, tanto de carácter diurno como nocturno, atendándose en todo momento a las vigentes reglamentaciones y obteniendo las autorizaciones necesarias.

12.4 CARTELES DE OBRA

Si las ordenanzas municipales o autonómicas exigieran la colocación de carteles anunciadores en el lugar dónde se vaya a realizar una obra, será por cuenta (por estar incluido en los Gastos



Generales) de cada adjudicatario la elaboración, colocación y retirada de carteles, en los términos que establezcan las ordenanzas.

12.5 OBTENCIÓN DE PERMISOS Y LICENCIAS

Los adjudicatarios serán los responsables de obtener cuantos permisos (de obras, ocupación de vía pública, andamios, contenedores, calas, instalaciones, etc.), licencias, visados y autorizaciones resultaran precisos para llevar a cabo las obras objeto de este acuerdo marco y del abono de los correspondientes tributos, cánones (p.ej. gestión residuos) y tasas en organismos oficiales, tanto para su inicio como para su puesta en marcha.

De resultar preciso, con carácter previo a la ejecución de las obras, cada adjudicatario presentará la correspondiente declaración responsable, comunicación previa, solicitud de licencia o el documento que, de acuerdo con las ordenanzas municipales que corresponda, resulte aplicable.

Cada adjudicatario elaborará la documentación técnica y administrativa que sea necesaria para completar la tramitación del permiso o licencia necesaria para llevar a cabo las obras requeridas, incluso la respuesta a los posibles requerimientos recibidos por parte de la Administración si los hubiera, hasta su aprobación y concesión de los permisos pertinentes.

Será por cuenta (por estar incluido en los Gastos Generales) de cada adjudicatario, si fuera preciso, la gestión y el pago de los contratos ante las compañías, para la obtención de los suministros provisionales de agua, electricidad u otros, así como tramitar las gestiones ante las empresas suministradoras, organismos oficiales y puesta en marcha de las instalaciones.

12.6 SUMINISTROS

De resultar preciso, serán por cuenta de los adjudicatarios el abono de los consumos provisionales de suministros de agua, electricidad u otros, el transporte y gastos de cualquier maquinaria auxiliar, por estar incluidos en los Gastos Generales.

Se considerará por cuenta (por estar incluido en los Gastos Generales) de los adjudicatarios el transporte y los consumos de la maquinaria auxiliar para la producción de energía eléctrica, el acarreo de bidones de agua hasta el lugar de consumo, los accesos provisionales, protecciones de señalización y de seguridad que fueran necesarias para el buen desarrollo de las obras.

12.7 SEGURIDAD Y SALUD

Las empresas adjudicatarias deberán desarrollar una acción permanente de seguimiento de la actividad preventiva, de conformidad con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, el Real Decreto 1627/1997, de 24 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 de riesgos y planificación de la actividad preventiva (Art. 16 de la Ley 31/1995 PRL).

En aquellas obras que precisen de Proyecto de Ejecución y, por consiguiente, Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, la empresa deberá elaborar un Plan de Seguridad y Salud específico para esa obra, siguiendo los criterios contenidos en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre, teniendo como base el Estudio de Seguridad y Salud y que deberá ser igualmente aprobado por la Agencia de Vivienda Social, previo al comienzo de las obras, a propuesta de la empresa adjudicataria y con el informe correspondiente del Coordinador de Seguridad y Salud, o en su caso, de la Dirección de la Obra. Dicho Plan también deberá ajustarse a la norma ISO 45001 (Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo).

La AVS designará, para el seguimiento de la ejecución de las obras un Coordinador de Seguridad



y Salud.

12.8 INFORMACIÓN SOBRE EL CARÁCTER CONFIDENCIAL DEL CONTRATO

La información, documentación, archivos o especificaciones en cualquier soporte facilitadas por la Agencia de Vivienda Social a cada adjudicatario para la ejecución del contrato, deberán ser consideradas por éste como confidenciales, no pudiendo ser objeto, total o parcial, de publicaciones, difusión, utilización para finalidad distinta de la ejecución del contrato, comunicación o cesión a terceros.

Las empresas adjudicatarias del contrato se comprometen a guardar secreto sobre todos los datos y documentación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a los que tenga acceso en el desarrollo de este trabajo, no pudiendo hacer público ninguno de ellos, incluso después de finalizado el plazo contractual, respondiendo de las acciones que al respecto fueran llevadas a cabo por personal de su empresa.

De igual forma, toda la documentación facilitada u obtenida en desarrollo de las funciones propias del contrato será propiedad de la Agencia de Vivienda Social, debiendo estar las empresas adjudicatarias a lo que el Organismo requiera en relación a su entrega o destrucción, cuando el contrato se dé por finalizado.

La reproducción, divulgación y/o uso de la información por los contratistas de la información que la Agencia de Vivienda Social haya proporcionado para fines diferentes de los de este contrato podrá ser causa de resolución del contrato.

Todos los estudios y documentos elaborados en ejecución de este contrato serán propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid quien podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos total o parcialmente sin que pueda oponerse a ello el adjudicatario autor de los trabajos.

Los adjudicatarios no podrán hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos elaborados con motivo de la ejecución de este contrato, bien sea en forma total o parcial, directa o extractada, sin autorización expresa del órgano de contratación.

Los productos que resulten de este contrato y que puedan estar protegidos por un derecho de propiedad intelectual o industrial, serán cedidos por el contratista a la Administración contratante.

Plazo durante el cual deberá mantener el deber de respetar el carácter confidencial de la información: 10 años.

13 SUBCONTRATACIÓN

Los adjudicatarios, de hacer uso de la subcontratación, antes del inicio de cualquier obra, incorporará en la plataforma informática la información que establece el Artículo 215.2.b de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y especialmente:

- Parte específica de la obra objeto de subcontratación; identidad, datos de contacto y representante legal del subcontratista.
- Parte específica de las tareas de manipulación, gestión y eliminación de materiales que contuvieran amianto con indicación de 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.

14 DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

La Agencia de Vivienda Social aportará la siguiente documentación que servirá de base para la realización de las ofertas por parte de las empresas licitadoras:





**Comunidad
de Madrid**

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexos correspondientes (entre ellos el Anexo I de “Inventario Provisional”; Anexo II “criterios a tener en cuenta en determinadas partidas” y Anexo III “contenido y formatos de los proyectos. Documentación de los contratos basados”).

Cualquier otro que, por la naturaleza del trabajo, considere oportuno.

Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS
P.S. JEFE DE ÁREA DE OBRAS
(Resolución 3171/2025, de 6 de agosto)

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: **1240850969150560199153**