



ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS “OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN NO 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 NO PROGRAMABLES POR MOTIVO DE 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 entiende por “obras de reforma y rehabilitación no programables” el conjunto de trabajos correctivos de escasa entidad (económica y técnica) de reparación, reforma, conservación o aquellos reglamentariamente exigibles, necesarios para devolver la funcionalidad de algún inmueble (vivienda, locales, trasteros, edificios o sus zonas comunes) o de sus instalaciones, como consecuencia del deterioro por el simple paso del tiempo o de su mala utilización, encaminados a garantizar la seguridad, salubridad, ornatos exigibles, así como el cumplimiento de la normativa vigente (incluso accesibilidad) que no puedan ser programados en su ejecución por parte de la AVS, y que no estén cubiertos por el contrato de seguros de la AVS. Incluye también las operaciones de control de las instalaciones reparadas y su correcta puesta en marcha.

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, que se divide en tres zonas según las zonas geográficas Norte, Este y Oeste.

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este contrato que se llevarán a cabo en las viviendas y sus anexos consisten en:

- Pequeñas reparaciones en las instalaciones, carpinterías, revestimientos y acabados de los inmuebles, o actuaciones complementarias de seguridad y protección.
- Reparación o sustitución de calderas y calentadores a gas.
- Reparación de goteras y filtraciones de agua, así como la restitución de daños.
- Repasos de acabados y pintura, revisión de instalaciones y dictamen de gas.
- Cambio de carpinterías metálicas y de madera, distribución de tabiquería, instalaciones nuevas de electricidad, agua, calefacción.
- Soluciones de accesibilidad.
- En algunos casos se interviene en los forjados y/o cámaras sanitarias de planta baja.
- Limpieza y desinfección de inmuebles, retirada de muebles, desatracos, etc.
- Transporte (mudanzas) de mobiliario de un inmueble a otro en intervenciones no programables.

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este contrato 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.
- Obras relativas a trabajos de jardinería tales como podas, reparaciones en zonas ajardinadas, zonas deportivas, etc.





- Limpieza y desinfección de inmuebles, desatrancos, etc.

Los trabajos correctivos más habituales objeto de este contrato que se llevarán a cabo en 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.
- Obras de reparación de desperfectos por daños debidos a falta de mantenimiento o por vandalización.

Los trabajos correctivos de inutilización más habituales objeto de este contrato 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 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.
- 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.
- Garajes y locales que requieren obras de adecuación 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.

Se excluyen de las causas que motivan la ejecución de las obras correctivas objeto de este acuerdo marco:

- Viviendas que tras una primera o posterior adjudicación han quedado desocupadas y se plantea una nueva adjudicación a otro usuario.
- Viviendas en las que se detecte un mal uso por parte de los inquilinos. En caso de la existencia de un tercero, se procederá según el caso, ya que pueden estar implicadas otras áreas de la AVS
- Viviendas que se han ocupado ilegalmente y en muchos casos vandalizadas y requieran para su acondicionamiento de obras de entidad importante, es decir que superen los 15.000€.
- Viviendas de reciente incorporación al Inventario Patrimonial de la Agencia de Vivienda Social por adquisición.
- Ejecución de obras por cumplimiento de sentencias judiciales ejecutables mediante obras de importante entidad económica y técnica, de importe superior a 15.000€.
- Defectos de construcción en ejecución sustitutoria subsanable mediante obras de importante entidad económica y técnica, de importe superior a 15.000€.
- Vicios ocultos fuera del plazo de garantía subsanables mediante obras de importante entidad económica y técnica, de importe superior a 15.000€.
- Con motivo del cumplimiento del deber legal de conservación en parcelas, solares y edificios completos en los que se ha realizado la Inspección Técnica del Edificio (ITE), o el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), o los informes previos a ambos, con resultado desfavorable total o parcial.
- Demoliciones de edificaciones.





- Necesidad de adecuación para puesta en funcionamiento y/o entrega de garajes independientes y locales independientes que para ello requieran intervenciones de importante entidad, de importe superior a 15.000€
- 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.

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 Agencia 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, 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 evaluará el daño, 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 la reparación. Su cómputo se iniciará transcurrido el plazo de respuesta o una vez personados en el inmueble objeto de reparación. (*)
- (*) *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.
 - Contratos basados genéricos: contratos endosables a un presupuesto máximo en base a precios unitarios previamente definidos. Los contratos basados serán dos: exterior e interior, en función



de si los trabajos tienen lugar en interior de vivienda o local o si por el contrario es una obra en una zona exterior, zona común de un edificio o garaje. 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

La AVS estima como previsión de actuaciones para este contrato el siguiente desglose para toda la Comunidad de Madrid:

TIPO CONTRATO	ÁREA DE ACTUACIÓN	ACT. PREVISTAS 2026	ACT. PREV. HASTA FINAL AM
Basado Genérico Interior viviendas/edificio	Todo tipo de trabajo en interior de viviendas y locales	1.850	3.700
Basado genérico Exterior viviendas/edificio	Todo tipo de trabajos en zonas exteriores, garajes y zonas comunes de un edificio	150	300
TOTAL		2.000	2.000

Siendo estos datos una estimación basada en ejercicios anteriores ponderada con el objetivo de mejora en la atención de incidencias que se pretende, que podría no ser cumplida o excederse debido a las necesidades reales que surjan a la AVS durante el transcurso del contrato.

La AVS estima como previsión del coste actuaciones para este contrato, el siguiente desglose para toda la Comunidad de Madrid:

ZONA	Nº DE VIVIENDAS	COSTE BIANUAL TOTAL SIN IVA
ZONA 1	8.216	2.990.536,00 €
ZONA 2	8.568	3.118.664,00 €
ZONA 3	8.192	2.981.800,00 €
TOTAL	24.976,00	9.091.000,00 €

La división en tres zonas de este contrato queda establecida como sigue:

Zona	Municipio	Distrito	Nº Promociones	Viviendas	Locales	Garajes
1	Ciempozuelos		5	122		50
1	Fuenlabrada		5	565	5	548
1	Getafe		8	400	8	375
1	Griñón		1	2		
1	Humanes de Madrid		1	9		
1	Leganés		15	950	10	1009





Comunidad
de Madrid

1	Madrid	Usera	34	1089	70	559
1	Madrid	Villaverde	23	788	23	191
1	Parla		11	951	31	937
1	Pinto		5	115	6	113
1	Torrejón de la Calzada		3	5		2
1	Torrejón de Velasco		1	1		
1	Valdemoro		8	346	9	296
1	Álamo, El		1	3		1
1	Alcorcón		8	760	26	848
1	Arroyomolinos		6	466	7	721
1	Batres		1	1		
1	Brunete		1	1		
1	Moraleja de Enmedio		1	1		
1	Móstoles		13	824		762
1	Navalcarnero		8	269	4	246
1	Serranillos del Valle		-	-	-	-
1	Sevilla la Nueva		1	4		
1	Villamanta		-	-	-	-
1	Villaviciosa de Odón		1	7		
1	Aldea del Fresno		4	24		21
1	Boadilla del Monte		2	2		
1	Cadalso de los Vidrios		2	5		
1	Chapinería		2	41		21
1	Colmenar del Arroyo		1	1		
1	Colmenarejo		2	4		
1	Fresnedillas de la Oliva		1	1		
1	Galapagar		6	109	4	18
1	Majadahonda		4	168		165
1	Pelayos de la Presa		1	2		
1	Pozuelo de Alarcón		3	14		
1	Robledo de Chavela		2	5		
1	Rozas de Madrid, Las		2	3		
1	San Martín de Valdeiglesias		5	99		74
1	Valdemaqueda		1	1		
1	Valdemorillo		1	2		
1	Villa del Prado		2	18		18
1	Villamantilla		-	-	-	-
1	Villanueva de la Cañada		2	37		17
1	Villanueva de Perales		1	1		
	TOTAL		205	8.216	203	6.992



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055302398421468992320



Comunidad
de Madrid

Zona	Municipio	Distrito	Nº			
			Promociones	Viviendas	Locales	Garajes
2	Madrid	Arganzuela	1	3		
2	Madrid	Carabanchel	42	1588	67	859
2	Madrid	Centro	2	69	5	
2	Madrid	Chamberí	1	2	6	
2	Madrid	Latina	30	727	15	193
2	Madrid	Moncloa-Aravaca	4	50	7	
2	Alpedrete		1	1		
2	Boalo, El		2	2		
2	Collado Mediano		1	2		
2	Collado Villalba		7	240	1	268
2	Guadarrama		3	24		
2	Hoyo de Manzanares		1	1		
2	Manzanares el Real		1	1		
2	Rascafría		1	1		
2	San Lorenzo de El Escorial		3	3		18
2	Acebeda, La		1	5		
2	Alcobendas		5	223		197
2	Algete		1	4		
2	Atazar, El		1	3		
2	Berzosa del Lozoya		1	10		10
2	Buitrago del Lozoya		1	2		
2	Bustarviejo		3	3		
2	Cabrera, La		1	2	1	
2	Colmenar Viejo		6	205	2	47
2	Garganta de los Montes		1	4		
2	Hiruela, La		1	2		
2	Horcajo de la Sierra-Aoslos		1	1		
2	Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias		1	5		
2	Madarcos		1	2		
2	Madrid	Fuencarral-El Pardo	27	512	46	718
2	Manjiron		-	-	-	-
2	Miraflores de la Sierra		2	4		
2	Molar, El		2	5		
2	Patones		1	15		15
2	Pedrezuela		2	4		
2	Puentes Viejas		1	4	1	





Comunidad
de Madrid

2	Robregordo		1	4		
2	San Agustín del Guadalix		2	3		
2	San Sebastián de los Reyes		4	247	11	358
2	Soto del Real		1	1		
2	Torrelaguna		1	2		
2	Torremocha de Jarama		1	4		
2	Tres Cantos		3	202	17	687
2	Valdeolmos-Alalpardo		1	1		1
2	Valdetorres de Jarama		2	41		50
2	Venturada		1	2		
2	Madrid	Barajas	1	3		
2	Madrid	Chamartín	9	26	14	
2	Madrid	Ciudad Lineal	14	173	43	13
2	Madrid	Hortaleza	26	1065	37	994
2	Madrid	Moratalaz	12	782	25	877
2	Madrid	Retiro	1	1		
2	Madrid	Salamanca	2	1	2	
2	Madrid	San Blas-Canillejas	35	665	247	12
2	Madrid	Tetuán	102	1616	195	2970
	TOTAL		379	8.568	742	8.287

Zona	Municipio	Distrito	Nº Promociones	Viviendas	Locales	Garajes
3	Madrid	Puente de Vallecas	91	2518	301	1321
3	Madrid	Villa de Vallecas	28	1702	38	1683
3	Cenicientos		1	1		
3	Alcalá de Henares		19	867	39	517
3	Camarma de Esteruelas		1	17		
3	Cobeña		1	1		1
3	Daganzo de Arriba		1	1		
3	Meco		2	4		
3	Paracuellos de Jarama		1	1		
3	Santos de la Humosa, Los		1	16		
3	Torrejón de Ardoz		14	566	43	455
3	Valdeavero		1	1		
3	Aranjuez		14	239	43	100
3	Arganda del Rey		8	240		183
3	Belmonte de Tajo		1	2		



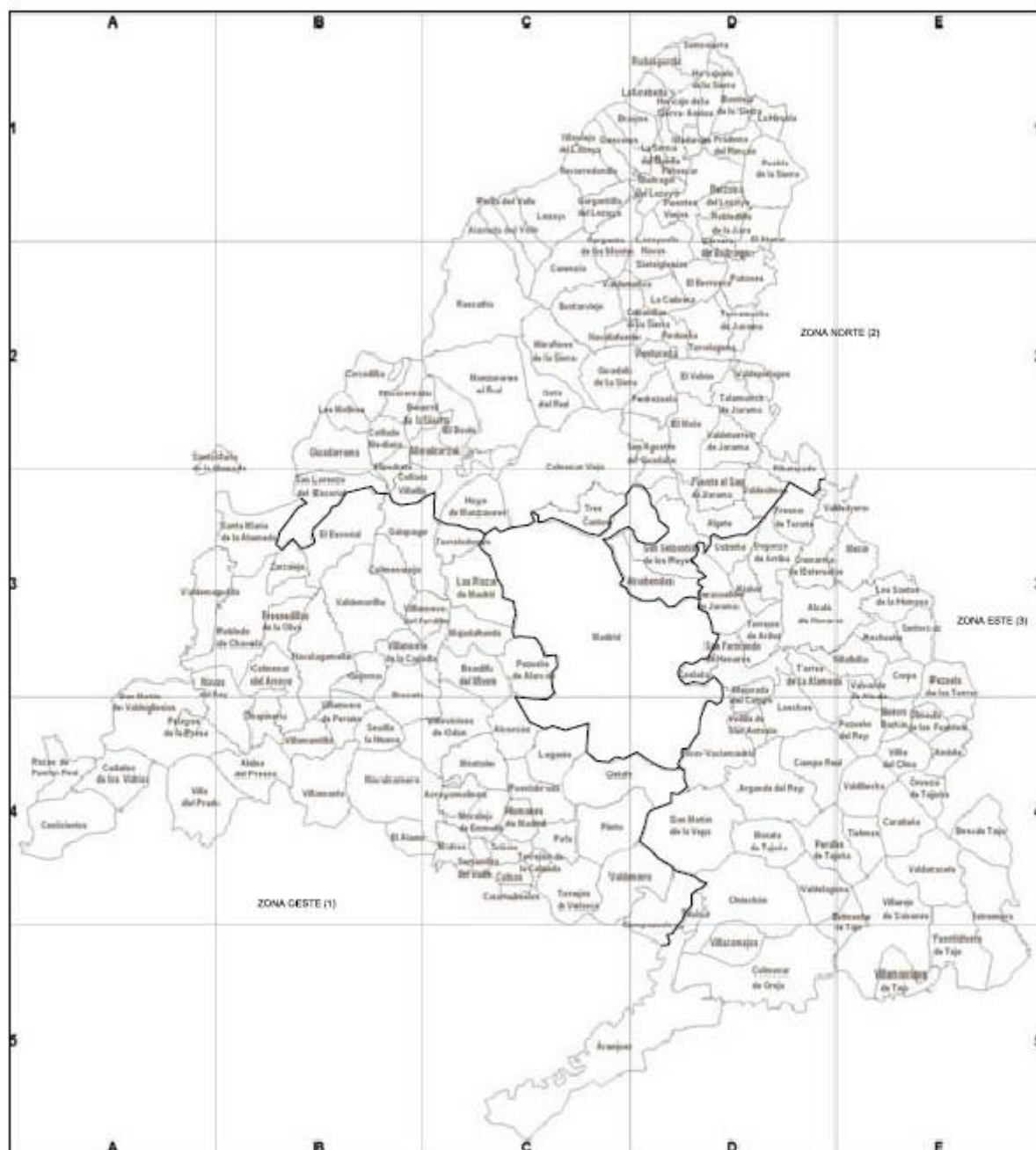


Comunidad
de Madrid

3	Brea de Tajo		5	32		10
3	Campo Real		2	2		
3	Carabaña		3	9		1
3	Chinchón		3	11		1
3	Colmenar de Oreja		2	2		
3	Coslada		4	163		131
3	Fuentidueña de Tajo		3	46		17
3	Loeches		2	3		
3	Madrid	Vicálvaro	10	872	48	715
3	Mejorada del Campo		3	84		75
3	Morata de Tajuña		1	7		1
3	Nuevo Baztán		1	1		
3	Orusco de Tajuña		1	1		
3	Perales de Tajuña		1	3		
3	Pozuelo del Rey		1	1		
3	Rivas-Vaciamadrid		5	388		372
3	San Fernando de Henares		5	149		127
3	San Martín de la Vega		5	79		79
3	Tielmes		4	67		51
3	Titulcia		1	1		
3	Torres de la Alameda		3	13		
3	Valdelaguna		1	1		
3	Valdilecha		1	4		
3	Velilla de San Antonio		3	26		24
3	Villaconejos		1	32		
3	Villamanrique de Tajo		2	11		
3	Villar del Olmo		1	2		
3	Villarejo de Salvanés		1	6		
	TOTAL		259	8.192	512	5.864



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**



Mapa de municipios por zonas



Mapa de distritos por zonas

En caso de que se incorporasen nuevas viviendas de la AVS al inventario, se asignaría a la zona correspondiente en función del Municipio/Distrito de la vivienda.

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 para este contrato.

En cualquier caso, la emisión de una orden de trabajo de reforma y rehabilitación no 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 para este contrato puedan, 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 los adjudicatarios la primera relación de inmuebles susceptibles de ser objeto de reforma y rehabilitación no programables, y periódicamente, a través de la plataforma informática 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 reparación 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 como sigue, en función de los tiempos de respuesta y reparación:

En actuaciones ordinarias o no urgentes:

-El tiempo máximo de respuesta, desde la recepción del aviso de intervención, para estas reparaciones será de 5 días.

-El tiempo máximo de reparación, desde la recepción de la orden de trabajo, con carácter general no excederá de 10 días.

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 urgentes:

-El tiempo máximo de respuesta, desde la recepción del aviso de intervención o, en su defecto y por motivo de urgencia, de la llamada telefónica o correo electrónico de aviso (si no es posible la elaboración del AVI), para estas reparaciones será de 24 horas.

-El tiempo máximo de reparación con carácter general no excederá de 48 horas y en un máximo de 96 horas si la incidencia tiene lugar fuera del horario laboral, según el convenio colectivo de la construcción, o el de la propia empresa si sustituyese al anterior. En las órdenes de trabajo (OTR) para este tipo de actuaciones deberán indicar su plazo de inicio y de ejecución. Estos plazos solo podrán ser modificados por el técnico de la AVS. De esta eventual modificación se dará cuenta a través de la plataforma informática definida en este Pliego.

-Para determinadas actuaciones cuyo objetivo sea impedir la ocupación de viviendas o pueda derivar en otros graves daños, el plazo máximo de respuesta sumado al de reparación no excederá de 2 ó 4 horas (si la incidencia tuviera lugar dentro o fuera del horario laboral respectivamente). La plataforma informática notificará este tipo de especiales intervenciones a la empresa de seguridad que en cada caso desempeñe las funciones de control y vigilancia para la AVS.

Si, a juicio de la AVS (tras un informe motivado elaborado por el técnico responsable de cada actuación), los trabajos de mantenimiento conllevasen inevitables molestias a los usuarios, adjudicatarios, inquilinos o vecinos, podrá programar su realización fuera del horario laboral, o en sábados o festivos, tendrá un coste adicional, incrementándose un 10% el PEM previo a la aplicación de la baja.

La reparación de calderas, y su sustitución, siempre y cuando la reparación no sea posible, se considera como actuación urgente al ser estas instalaciones básicas de cualquier vivienda, para garantizar así la seguridad, higiene y habitabilidad de las viviendas de la AVS.

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 cada adjudicatario se responsabiliza, por sí mismo 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 del acuerdo marco, 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 cada adjudicatario (Art. 43 del RDL 2/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores y Art. 308.2 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Los adjudicatarios para este acuerdo marco 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, ninguno de los adjudicatarios 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 de cada empresa adjudicataria, con adscripción exclusiva a este servicio, el que se detalla a continuación:

- 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, que deberán disponer de carné de conducir del tipo B o tipo C (que se acreditará mediante su presentación).



- Todos ellos deberán acreditar una experiencia laboral (mediante informe de Vida Laboral) de al menos cinco años. Y disponer de título habilitante o certificado de profesionalidad de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico, ingeniero de edificación o técnico superior en edificación y obra civil
- 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. Los operarios de los distintos oficios dispondrán de las habilitaciones profesionales (certificados de profesionalidad o carnets de instalador) en el ámbito de actuación que corresponda, que se acreditarán aportando dichos certificados o carnets, además del informe de Vida Laboral justificativo de experiencia mínima de dos años para oficiales y de un año para peones.
 - 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 dilatará su reparación. Tendrá este retén la disponibilidad suficiente para atender una actuación en el plazo de 4 ó 6 horas (si ocurriera dentro o fuera del horario laboral respectivamente). Este personal disponible, estará dotado en todo momento de vehículo y teléfono móvil operativo las 24h. El encargado de obra tendrá experiencia mínima de cinco años en este desempeño demostrada en informe de Vida Laboral, además de título de formación profesional o certificado habilitante en el ámbito de la construcción. El resto de operarios de los distintos oficios dispondrán de las habilitaciones profesionales (certificados de profesionalidad o carnets de instalador) en el ámbito de actuación que corresponda, que se acreditarán aportando dichos certificados o carnets, además del informe de Vida Laboral justificativo de experiencia mínima de dos años para oficiales y de un año para peones.

Todo el personal adscrito al acuerdo marco, en sus tres zonas, para la prestación de este servicio, contará con telefonía móvil (las llamadas se realizarán con número visto), por cuenta de cada 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.

La obligación anterior se extenderá, sin restricción de horario, a los retenes permanente de urgencia, que deberán estar disponibles en todo momento.

En el supuesto de que los adjudicatarios consideren 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 las contratas adscritos al servicio deberá disponer de una tarjeta de identificación, que será expedida por las distintas empresas 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. La AVS podrá pedir a la empresa adjudicataria la sustitución aquellos trabajadores que incumplan este punto. De ser la falta de respeto un comportamiento reiterado por parte de alguna empresa adjudicataria, será motivo de



resolución del contrato.

5.3 RESPONSABLE DEL ACUERDO MARCO

Los adjudicatarios, durante el periodo de vigencia del acuerdo marco, designarán un responsable máximo, que será el interlocutor oficial válido ante el responsable designado de la AVS. Dichos responsables garantizarán el cumplimiento de las obligaciones contractuales y ejercerán 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.

Los responsables del acuerdo marco por parte de los adjudicatarios serán los encargados 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. Deberán 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 en los responsables designados por la misma, si por parte de estos no hubiera lealtad hacia el órgano contratante y una relación de absoluto respeto.

Los adjudicatarios nombrarán 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

Los adjudicatarios dispondrán 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 los adjudicatarios (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.

Los adjudicatarios contarán, 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 las empresas adjudicatarias pudieran sufrir en sus medios técnicos y materiales durante la ejecución del acuerdo marco.

Los adjudicatarios se comprometerán, 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)

Dentro del ámbito del acuerdo marco, la AVS formalizará contratos basados genéricos para la realización de las actuaciones de las tres zonas, sin perjuicio de que puedan suscribirse contratos específicos. De este modo, se contará con un presupuesto global con el que hacer frente a cualesquiera actuaciones tengan encaje en el objeto del mismo.

Una vez detectada la necesidad de realizar alguna actuación objeto de este acuerdo marco, los responsables designados por la AVS, dependiendo del tipo de obra, abrirán el expediente y se lo comunicarán a los responsables de la zona afectada dentro de este acuerdo marco designado por los adjudicatarios a través de la plataforma informática con la siguiente información:

- a) Nº VIRE.
- b) Naturaleza de la actuación. Explicación sucinta del objeto de la intervención.
- c) Carácter (ordinaria/ urgente).
- d) Asignación preliminar al contrato basado genérico.

Estos datos serán incorporados automáticamente en la plataforma informática en un nuevo registro.

Se detallan a continuación los procedimientos de adjudicación y de actuación con detalle de las obligaciones a asumir por parte de las empresas adjudicatarias:

6.1 ADJUDICACIÓN DE LAS OBRAS

El objetivo de la división del territorio de la Comunidad de Madrid en tres zonas es favorecer el reparto equitativo de las incidencias a los tres adjudicatarios.

El adjudicatario con mejor puntuación y valoración será el primero en elegir la zona de actuación de la Comunidad de Madrid (oeste, norte u este). El adjudicatario con segunda mejor puntuación elegirá en segundo lugar. Y el tercer adjudicatario tendrá asignada la zona no elegida por ninguno de los dos adjudicatarios anteriores.



No obstante, la AVS podrá destinar obras de una zona diferente a otro de los adjudicatarios bajo las siguientes condiciones y criterios:

1. En el caso de que una empresa contratista alcance las 150 incidencias sin cerrar (sin informe de finalización de los trabajos) por cada 500 incidencias abiertas (con aviso de intervención); y con objeto de no demorar el acometimiento de nuevas actuaciones e incidencias con el perjuicio que ello puede causar para la AVS, comenzarán a asignarse las nuevas incidencias de esta zona al contratista que haya conseguido la mejor puntuación de las otras dos zonas, hasta que se tenga la seguridad de que el anterior contratista da por finalizadas al menos 2/3 partes de las obras pendientes
2. Esto se realizará siempre que este segundo adjudicatario no tenga, a su vez, abiertas 150 incidencias de cada 500 asignadas, de lo contrario pasarán al siguiente contratista en puntuación.
3. Cada vez que un contratista alcance el límite de las actuaciones sin finalizar, la AVS revisará todas las actuaciones pendientes y estudiará caso a caso, por si existe la posibilidad de anular incidencias abiertas, para que ningún motivo ajeno a los contratistas sea la causa de paralización o de no ejecución de las obras.
4. El control del reparto de las actuaciones y el control de los límites aquí establecidos, se hará de forma automática a través de la plataforma informática, que notificará a cada contratista antes de llegar al límite de las incidencias abiertas de la necesidad de que finalicen incidencias y, una vez llegado a este límite, de que no recibirán nuevas incidencias hasta que no finalicen los 2/3 de las actuaciones abiertas. Cuando esta situación finalice, se realizará un nuevo aviso automático desde la plataforma informática, y se volverán a asignar las incidencias según su zona primitiva.
5. Se garantizará así la ejecución de todas las obras asignadas ya que las reparaciones se consideran ineludibles para asegurar la seguridad y la habitabilidad de las viviendas y el cumplimiento de las obligaciones básicas de mantenimiento que corresponden a la Agencia en su condición de Administración Pública arrendadora a inquilinos con menos recursos, en muchos casos, en situación de vulnerabilidad. Todo ello bajo el amparo del mismo acuerdo marco, gestionándose con los mismos contratos basados, y por lo tanto, con continuidad económica bajo el mismo objeto.

6.1 REPARACIONES EN INMUEBLES. CONTRATOS BASADOS GENÉRICOS

6.1.1 Inicio:

Abierto el expediente y comunicado a los adjudicatarios se entenderá por notificado el inicio de la intervención, por lo que, en los plazos establecidos en este Pliego, un trabajador de la empresa visitará el inmueble objeto del trabajo practicando el "Aviso de Inspección", es decir, documentando en la plataforma informática:

- La información gráfica explicativa de la visita (fotos y/o planos si fuera necesario).
- El carácter de intervención ordinario o urgente.
- Los trabajos necesarios estimados a llevar a cabo.
- La valoración económica estimada.
- El plazo de ejecución estimado.
- Existencia de contratos de arrendamiento, de mantenimiento de equipos, seguros, etc.
- Otros aspectos relevantes de la intervención.

Las fotografías anteriores a la ejecución de la actuación deberán permitir la apreciación de cada uno de los puntos contenidos en la reclamación. Cada una de las fotografías contendrá una



descripción que permita la identificación del elemento a reparar o sustituir debiendo reflejarse la fecha y hora en que son tomadas.

En el momento de la visita se cumplimentará el formulario automático de generación de presupuestos seleccionando las partidas del cuadro de precios que acompaña al presente Pliego e introduciendo en el mismo las unidades de obra preceptivas, calculando así en la misma visita el importe de la obra que se debe ejecutar (tiempo máximo de respuesta: 5 días). También se definirá el plazo estimado de ejecución de la reparación, que, con carácter general, no sobrepasará los 10 días hábiles.

Si no resultara posible cumplimentar el formulario automático de generación de presupuestos, se cumplimentará en la plataforma el resto de información y se elaborará el presupuesto (adaptado a los cuadros de precios incluidos en el presente Pliego) entregándose en ese plazo de 5 días desde que se lanza el aviso de inspección, que se incorporará a la plataforma informática justificando el retraso en el aporte de la información. Esta excepción no será posible en las intervenciones urgentes.

Los informes y los presupuestos siempre tendrán la firma electrónica del responsable del contrato.

En las intervenciones urgentes, si así lo requiere el técnico de la AVS, se podrá ordenar la ejecución de la actuación previa a la elaboración del presupuesto y a la elaboración de la orden de trabajo (OTR) mediante llamada telefónica o correo electrónico indicando la urgencia de la actuación y la necesidad de intervención inmediata. Este hecho deberá quedar reflejado y justificado en la OTR, que se podrá elaborar tras la ejecución de los trabajos debido al carácter de urgencia. El presupuesto se podrá presentar después de la ejecución de los trabajos. No podrá ejecutarse la actuación por libre interpretación de los responsables de la empresa adjudicataria sin que exista dicha justificación de urgencia por parte de la AVS. Sin esta justificación motivada por el carácter de urgencia, todas las actuaciones tendrán su correspondiente orden de trabajo (OTR).

6.1.2 Orden de trabajo (OTR):

A la vista del "Aviso de Inspección" volcada en la plataforma informática, el técnico de la AVS comprobará el contenido de la intervención a ejecutar (trabajos, presupuesto y plazos). En este momento se confirmará el contrato basado genérico al que se asignará la actuación.

-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 atendrá 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. Así introducida la autorización en la plataforma, se trasladará de forma automática e inmediata al adjudicatario, lo que supone en la práctica la notificación telemática de la orden de trabajo (OTR).

-De no existir discrepancia alguna, el técnico de la AVS, tras su autorización por el responsable, dará su conformidad a través de la plataforma informática a los trabajos, presupuesto y plazo introducidos en la plataforma que se trasladará de forma automática e inmediata a cada adjudicatario, lo que supone en la práctica la notificación telemática de la orden de trabajo (OTR).

Dichas órdenes se entenderán recibidas de forma inmediata a su notificación mediante el soporte electrónico mencionado, dejando constancia de su recogida en la misma base de datos de la plataforma electrónica.

Si la actuación tiene el carácter de urgencia, el técnico de la AVS podrá solicitar la ejecución de los trabajos mediante llamada telefónica o correo electrónico, hecho que quedará reflejado posteriormente en la descripción de la OTR. Solo en este caso el presupuesto y la OTR se podrán realizar posteriormente a la ejecución de los trabajos, motivados siempre por la orden urgente dada por el técnico de la AVS, nunca por libre interpretación de los responsables de las empresas



adjudicatarias. En la OTR quedará reflejada dicha circunstancia y se fijará el contrato basado y el importe de la actuación.

6.1.3 Ejecución:

Una vez notificada la OTR, el adjudicatario ejecutará la obra en los plazos máximos establecidos en el Punto 4 de este Pliego según su naturaleza ordinaria o urgente, o en su caso los plazos concretados por el técnico de la AVS de manera excepcional y justificadamente recogidos en la OTR y plataforma informática.

Las OTR ordinarias podrán ser atendidas de forma organizada por el adjudicatario de la zona en función de la ubicación de los inmuebles, de la homogeneidad de los trabajos a realizar, etc. a criterio del adjudicatario, siempre sin menoscabo del cumplimiento de los plazos del Punto 4 de este Pliego.

En el caso de que las obras tuvieran un plazo de ejecución superior a una jornada, diariamente se incorporará a la plataforma un reportaje fotográfico del avance de la misma, así como un resumen de los trabajos desarrollados en cada jornada.

Si durante la ejecución de la obra se advirtiera la necesidad de modificar el alcance de la misma y, en consecuencia, del propio presupuesto aprobado, tal contingencia se reflejará a través de la plataforma informática. El presupuesto y los trabajos que se hayan encontrado necesarios modificar habrán de ser aprobados a través de idéntico mecanismo que el establecido para la aprobación de las OTR.

6.1.4 Finalización:

Finalizada la obra se dará debida cuenta por parte del adjudicatario correspondiente 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.

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 directamente sobre la plataforma, hecho que se trasladará de forma automática a los adjudicatarios correspondientes (siendo esta una función de la plataforma informática). **En tales casos las empresas adjudicatarias se atenderán al criterio que establezca la AVS** sin que pueda alegar su disconformidad con las correcciones y procederán, o bien a la subsanación de la documentación final presentada o bien a la corrección de la ejecución de la obra.



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

-De existir discrepancias, los responsables de la empresa adjudicataria lo harán constar en su informe final para realizar las reclamaciones pertinentes a posteriori, hecho que no retrasará el procedimiento final para proceder al pago.

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.

6.1.5 Pago:

La facturación de estos trabajos de reparaciones en inmuebles se aplicará al denominado CONTRATO BASADO GENÉRICO que corresponda, según lo establecido en el apartado 2. Con carácter general, pero no vinculante ni exhaustivo, los contratos basados genéricos serán:

- Basado Genérico Interior viviendas/edificio
- Basado genérico Exterior viviendas/edificio

La AVS podrá comunicar formalmente a cada adjudicatario cambios en los procedimientos descritos en el actual punto 6.1 si, durante la ejecución de los contratos, se detectan oportunidades de mejora.

6.2 ASPECTOS COMUNES

En cualquiera de las actuaciones definidas en el Punto 6 de este Pliego, será necesario contemplar las condiciones establecidas a continuación:

6.2.1 INFORMES

Durante la vigencia de este contrato las empresas adjudicatarias elaborarán cuantos informes con documentación fotográfica les sean solicitados por la AVS, sin repercusión económica alguna. Asimismo, los contratistas elaborarán mensualmente y adjuntarán con la certificación la relación de trabajos pendientes de ejecutar, en ejecución y ejecutados.

6.2.2 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 proforma presentada junto a la documentación final relacionada en el Punto 6 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.

6.2.3 PENALIDADES

En la facturación, habrán de tenerse en cuenta las siguientes demoras injustificadas:

- El tiempo máximo de respuesta y elaboración de presupuesto (s/Punto 4: 5 días para ordinarias; 24h para urgentes) (*)
- El tiempo consensuado de elaboración del proyecto, en los casos en los que resulte necesario (s/Punto 4).
- El plazo para la presentación de las acreditaciones profesionales (10 días s/Punto 8)
- El tiempo máximo de reparación (s/Punto 4: 10 días para ordinarias; 48h/96h para



- urgentes) (*)
- El plazo de presentación de presentación de la documentación final, incluida la factura proforma o relación valorada final (s/Punto 6.1.4: 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.

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 Área 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 los adjudicatarios 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 cada adjudicatario para este acuerdo marco. 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, los adjudicatarios deberán, 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 de cada contrato, los adjudicatarios presentarán 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 y edificios se preverá la colocación de puertas anti-vandálicas, chapados, protecciones de ventanas, horquillas que impidan el aparcamiento o acceso, así como 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 recoge el siguiente caso:

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.

Las instalaciones irán con cargo a un “contrato basado genérico” al efecto.





La Agencia podrá realizar también otros contratos basados en este acuerdo marco según surjan nuevas necesidades para el aseguramiento de viviendas contra posibles intrusiones e independientemente de la realización de las obras. La no aceptación de dichos contratos basados en este acuerdo marco en el plazo de 5 días hábiles, desde la comunicación fehaciente por el órgano de contratación, por parte del contratista será motivo de resolución del contrato según lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige este acuerdo marco.

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 cada adjudicatario 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.

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:

- 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

12 OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS 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 de la orden de trabajo.

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, deberán 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 los adjudicatarios para cada zona 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 estarán 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 los adjudicatarios 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, los adjudicatarios presentarán la correspondiente declaración responsable, comunicación previa, solicitud de licencia o el documento que, de acuerdo con las ordenanzas municipales que corresponda, resulte aplicable.

Los adjudicatarios elaborarán 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 los adjudicatarios, 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 adjudicatarios 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, las empresas deberán 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 los adjudicatarios 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 acuerdo marco 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 les 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 estos contratos 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 los contratistas 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





**Comunidad
de Madrid**

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:

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**



ANEXO 1

VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES, EN PROPIEDAD, POR MUNICIOS, A MAYO DE 2025

Cuenta de Núm. Inven. Municipio	T.E							Total general
	G	L	V	VG	VGt	VT	VU	
Álamo, El			2	1				3
Alcalá de Henares	311	28	662	206				1207
Alcobendas	5		31	192				228
Alcorcón	574	9	483		274			1340
Aldea del Fresno	1		4	19				24
Algete			4					4
Alpedrete			1					1
Aranjuez	98	42	208		3	7		358
Arganda del Rey	152		209	31	1	4		397
Arroyomolinos	257	7	1	256	202	1		724
Atazar, El			3					3
Batres			1					1
Belmonte de Tajo			2					2
Berzosa del Lozoya					10			10
Boadilla del Monte			2					2
Boalo, El			1			1		2
Brea de Tajo			6	10				16
Brunete						1		1
Buitrago del Lozoya			2					2
Bustarviejo			3					3
Cabrera, La			1					1
Cadalso de los Vidrios			5					5
Camarma de Esteruelas			17					17
Campo Real			1					1
Carabaña	1		10					11
Cenicientos			1					1
Chapinería			20		21			41
Chinchón			10		1			11
Ciempozuelos	10		82		40			132
Cobeña				1				1
Collado Mediano			2					2
Collado Villalba	71	1	43	197				312
Colmenar de Oreja			2					2
Colmenar del Arroyo			1					1
Colmenar Viejo	47		160			47		254
Colmenarejo			4					4
Coslada	131		163			1		295
Daganzo de Arriba			1					1
Fresnedillas de la Oliva			1					1
Fuenlabrada	546	5	562			1		1114
Fuentidueña de Tajo			29	17				46
Galapagar	5	4	95	13		1		118
Garganta de los Montes			4					4
Getafe	87	7	110	288				492
Griñón			2					2
Guadarrama			24					24
Hiruela, La			2					2
Horcajo de la Sierra-Aoslos			1					1
Hoyo de Manzanares			1					1
Humanes de Madrid			9					9
Leganés	531	8	476	469		2		1486
Loeches			3					3
Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias			5					5



Madarcos			2					2
Madrid	6015	1084	8649	4436	618	410	63	21275
Majadahonda			3		164			167
Manzanares el Real			1					1
Meco			4					4
Mejorada del Campo			8	75		1		84
Miraflores de la Sierra			3			1		4
Molar, El			5					5
Moraleja de Enmedio			1					1
Morata de Tajuña			6		1			7
Móstoles	161		208		601			970
Navalcarnero	21	5	44	192	33			295
Nuevo Baztán			1					1
Orusco de Tajuña			1					1
Paracuellos de Jarama			1					1
Parla	171	27	184	450	316	3		1151
Patones					15			15
Pedrezuela			4					4
Pelayos de la Presa			1			1		2
Perales de Tajuña			2			1		3
Pinto	57	6	59	12	44			178
Pozuelo de Alarcón			12					12
Pozuelo del Rey			1					1
Puentes Viejas		1				4		5
Rascafría			1					1
Rivas-Vaciamadrid	6		2	366		22		396
Robledo de Chavela			5					5
Robregordo			4					4
Rozas de Madrid, Las			2			1		3
San Agustín del Guadalix			3					3
San Fernando de Henares	81		103		45	1		230
San Lorenzo de El Escorial	22		3					25
San Martín de la Vega	46		45	33		1		125
San Martín de Valdeiglesias	33		58		41			132
San Sebastián de los Reyes	140	10	30	218				398
Santos de la Humosa, Los						16		16
Sevilla la Nueva			4					4
Soto del Real			1					1
Tielmes	12		28		39			79
Titulcia			1					1
Torrejón de Ardoz	81	32	190	266	107			676
Torrejón de la Calzada			2	2		1		5
Torrejón de Velasco			1					1
Torrelaguna			1			1		2
Torremocha de Jarama			4					4
Torres de la Alameda			13					13
Tres Cantos	484	17		120	82			703
Valdeavero						1		1
Valdelaguna			1					1
Valdemaqueda			1					1
Valdemorillo			2					2
Valdemoro	61	9	110	235	1	1		417
Valdeolmos-Alalpardo					1			1
Valdetorres de Jarama	50		41					91
Valdilecha			3			1		4
Velilla de San Antonio			2	24				26
Venturada			2					2
Villa del Prado				18				18



Villaconejos			31					31
Villamanrique de Tajo			11					11
Villanueva de la Cañada			20	16				36
Villanueva de Perales			1					1
Villar del Olmo			2					2
Villarejo de Salván			6					6
Villaviciosa de Odón			7					7
Total general	10268	1302	13413	8163	2660	533	63	36402

G: garaje

L: local

V: vivienda

VG: vivienda + garaje

VGT: vivienda + garaje + trastero

VT: vivienda + trastero

VU: vivienda unifamiliar





Comunidad
de Madrid

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

ANEXO II. CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN EL USO DE DETERMINADAS PARTIDAS

En el uso de las partidas, que se exponen a continuación, se tendrán en cuenta los criterios que se pormenorizan en el presente Anexo.

-Retirada de mobiliario:

Se contabilizan sólo los m2 de la vivienda con muebles y enseres

Si la casa está vacía no se contabiliza y las habitaciones y estancias vacías tampoco.

Sólo en los casos claros de Síndrome de Diógenes se multiplicará x3.

E01DWW070 Despeje y retirada mobiliario

-Retirada de mobiliario cocina:

Para el desmontaje de los muebles de cocina se podrá utilizar las siguientes unidades:

R03DMC015 Desmontaje mueble bajo s/recuperación

R03DMC025 Desmontaje mueble alto s/recuperación

R03DMC040 Desmontaje placa de cocción eléctrica

R03DMC060 Desmontaje campana cocina doméstica

R03DMC070 Desmontaje lavadora doméstica

R03DMC100 Desmontaje horno encastrar doméstico

R03DMC120 Retirada de frigorífico/refrigerador

Para el desmontaje de los muebles de gran volumen de la vivienda se podrá utilizar las siguientes unidades:

R03DMC015 Desmontaje mueble bajo s/recuperación

R03DMC025 Desmontaje mueble alto s/recuperación

-Desescombrado:

Cuando la vivienda se encuentre **a partir de una 1ª planta sin ascensor** o, aun existiendo éste, haya que bajar muebles o enseres por las escaleras, a criterio del técnico de la Agencia de Vivienda Social se podrá utilizar la partida siguiente:

R03TD030 Desescombrado manual en sacos

-Ayudas de albañilería:

Se podrán utilizar las siguientes partidas sólo cuando sean necesarias

E07WA010 ayudas albañilería instalación de electricidad vivienda multifamiliar

E07WA030 ayudas albañilería instalación de fontanería vivienda multifamiliar

E07WA050 ayudas albañilería instalación calefacción vivienda multifamiliar



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**



E07WA070 ayudas albañilería instalación de gas vivienda multifamiliar

-Alicatados:

Para los alicatados nuevos, se contabilizará la superficie de las piezas afectadas y se podrán usar las partidas siguientes:

E01DEA020 Demolición de alicatados a mano

E01DEC010 Picado de guarnecidos yesos verticales a mano

E08PNE250 Enfoscado maestreado hidrófugo M-10 vertical

E12AC012 Alicatado azulejo blanco 20x20 recibido c/adhesivo

E12AC045 Alicatado azulejo color 20x20 recibido c/adhesivo

Para el sellado de los agujeros con masilla se utilizará la partida:

R11AR020 Sellado de juntas en alicatados

-Solados:

Para los solados nuevos, se contabilizará la superficie de las piezas afectadas y se podrán usar las partidas siguientes:

E01DPP030 Demolición de solado c/martillo

E11D040 Recrecido mortero 4cm

E11ETP060 Solado gres esmaltado 31x31cm c/mortero

-Limpiezas:

Se usará para limpieza final de obra de la vivienda

E07WL010 limpieza de viviendas y locales

Para limpieza de alicatados se utilizará la partida

F11L030 Limpieza alicatados

Para la limpieza de solados se utilizará la partida

F12L020 Limpieza pavimento cerámico / gres

Para limpieza **especial** de alicatados y solados se usará la misma partida, cuando sea necesario en los m2 afectados muy sucios, a criterio del técnico de la Agencia de Vivienda Social

R11AL010 Limpieza en seco de alicatados





Excepcionalmente y de manera puntual en alicatados y solados y en zonas muy sucias se podrá utilizar la partida siguiente a criterio del técnico de la Agencia de Vivienda Social

R11AL030 Limpieza con detergente de alicatados

-Electricidad:

Para la colocación de casquillos con bombilla de **LED** se utilizará la siguiente partida: **F17ALC060**
sustitución lámpara casquillo E27-E14 LED 400/500lm

De los circuitos eléctricos.

Tal y como establece el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión en el su artículo 2 de Campo de aplicación, dicho Reglamento es de aplicación a las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor (18sep-2013) que sean objeto de modificaciones de importancia, reparaciones de importancia y a sus ampliaciones, y se entenderá por modificaciones o reparaciones de importancia las que afectan a más del **50 por 100** de la potencia instalada. Igualmente se considerará modificación de importancia la que afecte a líneas completas de procesos productivos con nuevos circuitos y cuadros, aún con reducción de potencia.

Aclaraciones al respecto.

Se entenderá que ya afectan a más del 50% de la potencia instalada las viviendas en las cuales hubiera que realizar todos los circuitos nuevos de la cocina.

Por lo tanto en los casos de viviendas existentes que tengan 4 circuitos y la obra no afecte a más del 50 por 100 de la potencia instalada, no habrá que hacer la ampliación a 5 circuitos y tampoco habrá que cambiar la derivación individual a la vivienda mediante cable no propagador del incendio y con emisión de humos y opacidad reducida (cable libre de halógenos).

Para las instalaciones que afecten a más del 50% se deberá instalar un mínimo de 5 circuitos, el circuito C4 destinado a alimentar la lavadora, lavavajillas y termo eléctrico, dado que debe ir instalado con cable de 4 mm² y protegido con automático magnetotérmico de 20 A, los enchufes para estos electrodomésticos de 16 A. deberán tener una caja adosada con un fusible de 16 A. o bien tal y como recomienda la Guía Técnica de Aplicación el uso de tres circuitos independientes cada uno con cable de sección de 2,5 mm² protegido con automático magnetotérmico de 16 A, tal y como se refleja en la siguiente esquema unifilar de la Guía y en la tabla 1:



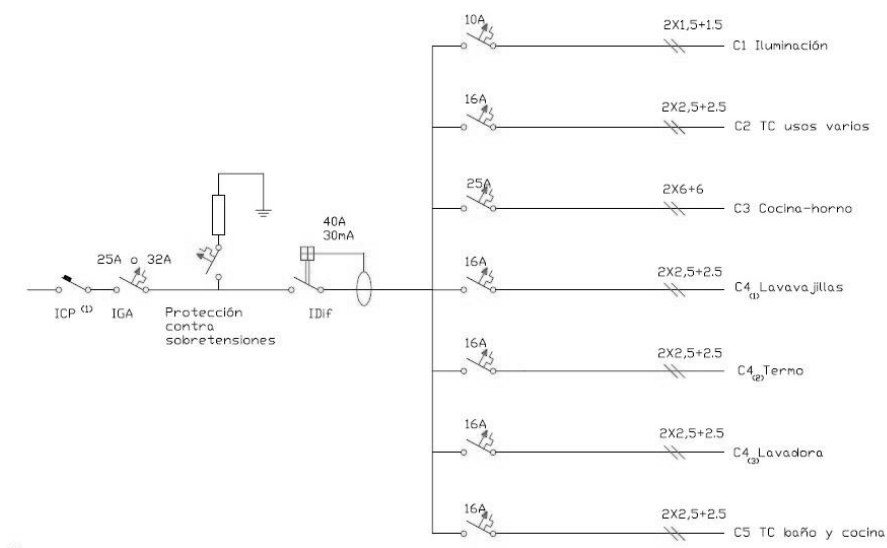


Tabla 1. Características eléctricas de los circuitos⁽¹⁾

Circuito de utilización	Potencia prevista por toma (W)	Factor simultaneidad Fs	Factor utilización Fu	Tipo de toma (7)	Interruptor Automático (A)	Máximo nº de puntos de utilización o tomas por circuito	Conductores sección mínima mm ² (8)	Tubo o conducto Diámetro mm (9)
C ₁ Iluminación	200	0,75	0,5	Punto de luz ⁽¹⁾	10	30	1,5	16
C ₂ Tomas de uso general	3.450	0,2	0,25	Base 16A 2p+T	16	20	2,5	20
C ₃ Cocina y horno	5.400	0,5	0,75	Base 25 A 2p+T	25	2	6	25
C ₄ Lavadora, lavavajillas y termo eléctrico	3.450	0,66	0,75	Base 16A 2p+T combinadas con fusibles o interruptores automáticos de 16 A (8)	20	3	4 ⁽⁶⁾	20
C ₅ Baño, cuarto de cocina	3.450	0,4	0,5	Base 16A 2p+T	16	6	2,5	20
C ₆ Calefacción	(2)	---	---	---	25	---	6	25
C ₇ Aire acondicionado	(2)	---	---	---	25	---	6	25
C ₁₀ Secadora	3.450	1	0,75	Base 16A 2p+T	16	1	2,5	20
C ₁₁ Automatización	(4)	---	---	---	10	---	1,5	16

(1) La tensión considerada es de 230 V entre fase y neutro.

(2) La potencia máxima permisible por circuito será de 5.750 W

(3) Diámetros externos según ITC-BT 19

(4) La potencia máxima permisible por circuito será de 2.300 W

(5) Este valor corresponde a una instalación de dos conductores y tierra con aislamiento de PVC bajo tubo empotrado en obra, según tabla 1 de ITC-BT-19. Otras secciones pueden ser requeridas para otros tipos de cable o condiciones de instalación

(6) En este circuito exclusivamente, cada toma individual puede conectarse mediante un conductor de sección 2,5 mm² que parta de una caja de derivación del circuito de 4 mm².

(7) Las bases de toma de corriente de 16 A 2p+T serán fijas del tipo indicado en la figura C2a y las de 25 A 2p+T serán del tipo indicado en la figura ESB 25-5A, ambas de la norma UNE 20315.

(8) Los fusibles o interruptores automáticos no son necesarios si se dispone de circuitos independientes para cada aparato, con interruptor automático de 16 A en cada circuito, el desdoblamiento del circuito con este fin no supondrá el paso a electrificación elevada ni la necesidad de disponer de un diferencial adicional.

(9) El punto de luz incluirá conductor de protección.

De la instalación de circuito eléctrico para dar servicio a calefacción eléctrica:

En el caso de tener que instalar un sistema de calefacción eléctrica, se instalará un circuito independiente destinado a dar servicio a la instalación de calefacción eléctrica, lo que implica considerar la instalación como de **Grado de Electrificación Elevado**.

Como mínimo se considerará un línea de 6 mm², instalando Interruptor Automático de 25 A, siendo deseable el desdoble de estancias de 2 en 2, por lo que la líneas a considerar pasarían a 2,5 mm², instalando Interruptor Automático de 16 A. La potencia máxima permisible por circuito será de 5.750W.

Se usarán las partidas correspondientes dentro del capítulo:

E17IVB# instalación interior eléctrica viviendas en bloque

De los halógenos, downlights o sus agujeros que existan en los falsos techos:





Comunidad
de Madrid

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

En caso que existan en los falsos techos de cocinas, baños o pasillos, instalaciones halógenos o downlights, se podrá a criterio del técnico de la Agencia de Vivienda Social dejar los mismos, y evitar tener que desmontarlos, o cerrar los agujeros e instalar un casquillo con bombilla. Si a estos aparatos de iluminación les faltase su lámpara o estuviese fundida se cambiaría únicamente la misma.

Si no existiesen estos aparatos de iluminación pero sí sus agujeros, se podrá a criterio del técnico de la Agencia, instalar en los mismos, en función del agujero existente, el halógeno o el downlight que existía del tipo estándar.

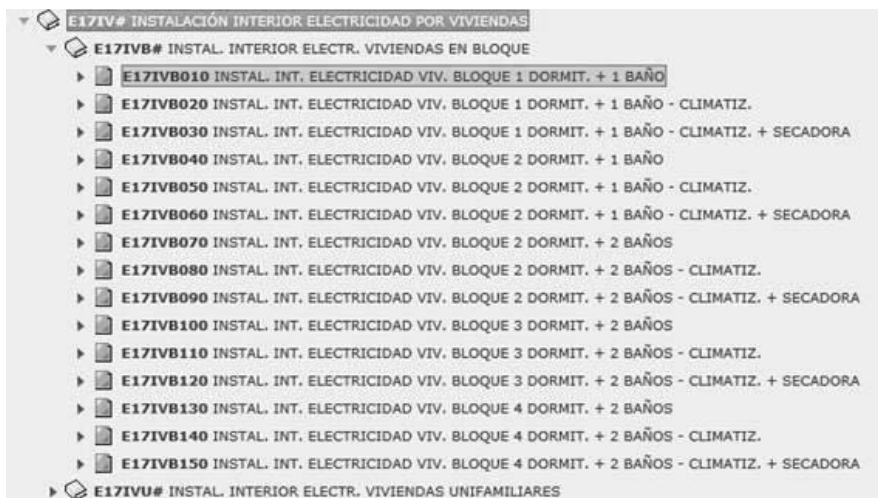
-Instalaciones completas de electricidad:

Con objeto de valorar el desmontaje de la instalación antigua como hacemos con el resto de las instalaciones se utilizará la partida:

E01DIDE010 Desmontado instalación eléctrica vivienda 100 m2

Al objeto de sistematizar los presupuestos de las instalaciones eléctricas de las viviendas, en consonancia con lo establecido en el PPT, se utilizarán partidas agrupadoras siempre que existan, en lugar de dividir los trabajos en unidades más sencillas

- En general, se utilizará en todo caso la partida agrupada correspondiente al número de estancias de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en los pliegos que sustentaron la contratación y, consecuentemente, en la base de datos centro (BDC):



Si el número de estancias de la vivienda no coincide con ninguna de las partidas preestablecidas en la BDC, se utilizará, con carácter general, aquella tipología de vivienda inmediatamente superior:

Ej.: 3 dorm. y 1 baño, se utilizará la partida de 3 dormitorios y 2 baños

Ej.: 4 dorm. y 1 baño, se utilizará la partida de 4 dormitorios y 2 baños

-Calefacción:

Para la instalación nueva de calefacción se utilizarán las partidas:

E01DA090 INSTALACIÓN CALEFACCIÓN Y A.C.S. VISTA < 60 m2.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**



E01DA100 INSTALACIÓN CALEFACCIÓN Y A.C.S. VISTA 60 - 90 m2.

En función de los m2 de la vivienda y el nº de baños se considerará la potencia de caldera

20/24kW para cocina y baño

24/28kW para cocina y 2 baños

Para el cambio de la caldera se utilizarán las partidas siguientes:

F15AC010 SUSTIT. CALDERA MIXTA GAS A CALDERA ALTA EFIC.ENERGÉTICA 20/24 kW

F15AC020 SUSTIT. CALDERA MIXTA GAS A CALDERA ALTA EFIC.ENERGÉTICA 24/28 kW

Para la **instalación de gas** se utilizará las siguientes partidas, si es necesario realizar la instalación de gas hasta la caldera o actualizarla porque no cumple normativa se utilizarán los precios que procedan:

PCE01DA139 Toma de presión gas natural

PCE01DA140 Toma de muestras caldera estanca

PCE01DA136 Ejecución desagüe caldera, cuando sea necesario.

PCE01DA137 Modificación tomas caldera, cuando sea necesario.

PCE01DA142 Toma de muestras caldera condensación

PCE01DA141 Conducto evacuación combustión caldera (cuando excede del que trae la caldera)

PCE01DA143 Inst. Interior de gas

-Cerraduras:

Para la copia de la llave del portal que hay que entregar, se utilizará la siguiente partida:

F27AV010 Sustit/reposic cerradura buzón domiciliario

-Pinturas:

Se usarán las siguientes partidas generales

F11AE110 Renovación pintura gotelé temple

F11AE090 Renovación pintura temple liso

F11AE120 Renovación pintura plástica

F11AE260 Renovación pintura anti calórica radiador

Se multiplicará x 1,5 la medición de las paredes que tengan colores fuertes Se usaran también las partidas particulares necesarias en cada vivienda





Comunidad
de Madrid

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

-Equipamiento en viviendas:

Para el mueble fregadero se usará la partida siguiente x 0,50 y por su medida real (0,60ml0,80ml...):

E30VC010 amueblamiento cocina madera lacada

Para el mueble-costados del horno se usará la partida siguiente x 0,30 y por su medida real (0,60ml):

E30VC010 amueblamiento cocina madera lacada

Para las encimeras se medirá toda la longitud posible de la pared donde se encuentre y se añadirá a dicha longitud 1,00m por cada costado necesario y 0,5m más para los remates y copetes.

-Certificados:

Para el certificado del boletín eléctrico se usará la partida

E17V010 boletín y legalización instalación baja tensión sin proyecto

Para el certificado de gas se usará la partida

F20C010 inspección puesta servicio inst. gas viv. Unifam.

Del certificado de la instalación eléctrica.

En todas las viviendas se realizará el registro en la Dirección General de Industria del certificado de la instalación eléctrica realizado por instalador autorizando, aportando a la Agencia posteriormente:

- El modelo de solicitud del impreso de registro realizado.
- El certificado de la instalación eléctrica.
- La memoria técnica de diseño.

-Desplazamiento de cuadrilla para trabajos en general:

Se admite un desplazamiento de cuadrilla para los oficios de: albañilería, fontanería, electricidad, pintura y cerrajería, siempre que el **presupuesto de ejecución material** no supere los 300€.

- **E01DA080** DESPLAZAMIENTOS DE CUADRILLA ESPECIALIZADA

-Puertas anti vandálicas:

CASO 1: Puerta nueva,

Se utilizarán las siguientes partidas:

- **E13E05baaa** PUERTA ENTRADA BLINDADA SAPELLO LISA HERRAJES LATÓN PULIDO
- **E13E05bcaa** PUERTA ENTRADA BLINDADA ROBLE LISA HERRAJES LATÓN PULIDO



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**



Comunidad
de Madrid

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

- **E01DA080** DESPLAZAMIENTOS DE CUADRILLA ESPECIALIZADA

Sólo en el caso de solicitarse el desmontaje de una puerta anti vandálica de la Agencia de Vivienda Social:

- **E15A040** DESMONTAJE PUERTA ANTIOCUA C/RECUP: incluye puerta, cercos y transporte a almacén de la Agencia de Vivienda Social.

CASO 2: reutilización puerta existente, se admitirá con carácter general la partida de desplazamiento de cuadrilla que se considerará que, en todo caso, incluye:

- Los ajustes necesarios (cepillado, ajuste de resbalón, retirada de clavos en tapajuntas y eliminación de rebabas, engrasado, etc.)
- Remates necesarios, como por ejemplo pintura alrededor de la puerta definitiva, ajuste de rodapiés y solado, chapa de cambio de pavimento, tanto por el interior de la vivienda como por el descansillo, etc... o Desescombrado

Se utilizarán las siguientes partidas:

- **E01DA080** DESPLAZAMIENTOS DE CUADRILLA ESPECIALIZADA , incluye la colocación de la puerta con todas sus piezas y los ajustes necesarios
- **F10AA170** SUSTITUCIÓN BOMBÍN EN CARPINTERÍA INT. MADERA
- **F10AA210** SUSTITUCIÓN MIRILLA EN CARPINTERÍA INT. MADERA, si es necesario
- **F10AA200** SUSTITUCIÓN POMO EN CARPINTERÍA INT. MADERA , si es necesario
- **F10AA140** SUSTITUCIÓN TAPAJUNTAS CARPINTERÍA INT. MADERA, se usará el 20%, midiendo los tapajuntas que se pongan nuevos.

En casos especiales de barnizados, pinturas, etc. de la puerta existente, se especificarán los trabajos necesarios indicados por el técnico de la AVS.

Como norma, el presupuesto de ajuste y adaptación de la puerta existente **no podrá exceder el 65 % del coste de la puerta nueva**. De producirse tal exceso y salvo indicación en contrario del técnico de la AVS, se procederá a la sustitución de la puerta y se aplicará lo indicado en el **caso 1**.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**



ANEXO III. CONTENIDO Y FORMATOS DE LOS PROYECTOS. DOCUMENTACIÓN DE LOS CONTRATOS BASADOS

Los técnicos de la Agencia determinarán previamente los formatos y número de ejemplares de proyectos y documentación técnica a presentar por el adjudicatario. Como mínimo, y a título indicativo, se indica:

CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PROYECTOS DE OBRA

En los casos excepcionales, que, por el objeto de las obras, resulte legalmente exigible la elaboración de un proyecto, el adjudicatario de este acuerdo marco deberá redactarlo por encargo de la AVS. Los honorarios de este proyecto se presupuestarán de acuerdo a los precios de las partidas según PPT, exigiéndose que este comprenda al menos lo establecido en el art 233 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:

a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta. Igualmente figurará la manifestación expresa y justificada de que el proyecto comprende una obra completa o fraccionada, según el caso, en el sentido permitido o exigido.

Serán factores a considerar en la memoria los económicos, sociales, administrativos y estéticos, así como las justificaciones de la solución adoptada en sus aspectos técnico funcional y económico y de las características de todas las unidades de obra proyectadas.

Se indicarán en ella los antecedentes y situaciones previas de las obras, métodos de cálculo y ensayos efectuados, cuyos detalles y desarrollo se incluirán en anexos separados. También figurarán en otros anexos: el estudio de los materiales a emplear y los ensayos realizados con

los mismos, la justificación del cálculo de los precios adoptados, según la base de precios fijada para la valoración de las unidades de obra propuestas y el presupuesto para conocimiento de la Administración obtenido por el presupuesto de las obras y del importe previsible del restablecimiento de servicios, y servidumbres afectados, en su caso.

Dicho Proyecto deberá tener en cuenta e incluir, en su caso, la solución técnica y su correspondiente valoración y la supresión de aquellas posibles servidumbres que pudieran, en su caso, afectar a la viabilidad de las obras. Se deberá incluir asimismo la medición y valoración de aquellos elementos que fuera preciso eliminar para la ejecución de las obras, como por

ejemplo el desvío o anulación de redes generales existentes, trasplante, poda o sustitución de arbolado, así como la reposición o protección de la urbanización existente según condiciones de ejecución.

Asimismo, deberá realizar las gestiones y consultas necesarias ante el Ayuntamiento respectivo en orden a asegurar la viabilidad de la obtención de la Licencia Municipal, en su caso.

Se incluirá listado de la normativa técnica aplicable.

b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución. Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las mediciones que sirvan de base para las valoraciones pertinentes y para la exacta realización de la obra.

c) El Pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista y la manera, en que se llevará a

cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados





Comunidad
de Madrid

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
TRANSPORTES E
INFRAESTRUCTURAS

y del proceso de ejecución. Incluirá expresamente las condiciones de aceptación y rechazo de las partidas, materiales y las calidades de los materiales, procesos constructivos y las medidas, que, para conseguir las, deba tomar la Dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma.

d) Un estado de mediciones y presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios de las partidas, atendiendo a los criterios del anexo III, multiplicado por el estado de las mediciones, cuadro de precios unitarios utilizados, cuadro de precios descompuestos compuestos por los precios directos, indirectos y medios auxiliares, en su caso y los detalles precisos para su valoración.

e) Un programa de desarrollo de los trabajos, o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso del tiempo y coste.

f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso el estudio básico de seguridad y salud, o evaluación de riesgos, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras. El redactor será el encargado de la coordinación en materia de seguridad y salud en fase de proyecto, tal como se establece en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.

h) El estudio de gestión de residuos, cuando sea preciso conforme establece 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 y Orden 2726/2009 de 16 de julio, por la que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

i) Proyecto de Telecomunicaciones en el caso de que resultara de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, según determina el RD 346/2011 del 11 de marzo.

j) Certificado de Eficiencia Energética en el caso de que resultara de aplicación el RD 253/2013 del 5 de abril.

k) Las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio o local, una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso. (Art. 5.5 de la Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación).

l) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE OBRA

Presentación: Preferentemente los documentos se presentarán en formato digital correctamente firmado y/o visado (si procede) en los siguientes soportes:

-Formato cerrado: 4 ejemplares en soporte CD con toda la documentación en formato .pdf. Los CD deberán estar estructurados con el mismo índice y orden que el indicado para los ejemplares en soporte papel, en su caso.

-Formato abierto: 1 CD con todos los archivos (mediciones, presupuesto, planos) para su edición. Esos archivos estarán elaborados con el programa Menfis (.men y compatibles .bc3, .pzh, etc) y otros programas originales (.dwg, .men, doc, xls, etc).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1055302398421468992320

Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

Firmado digitalmente por: ASENSIO GALLEGO MARÍA TERESA
Fecha: 2025.09.17 07:31

**EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS**

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2025.09.17 08:48

**LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN**

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
Fecha: 2025.09.17 10:38



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055302398421468992320**