

ANEXO II.- INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD**1.- Área o Unidad promotora del contrato:**

ÓRGANO GESTOR: ÓRGANO DE CONTRATACIÓN	
DENOMINACIÓN	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
CÓDIGO DIR3	A13013734
DIRECCIÓN POSTAL	C/ Basílica, 23 28020 - MADRID
UNIDAD TRAMITADORA: CENTRO DIRECTIVO PROMOTOR DEL ACUERDO MARCO	
DENOMINACIÓN	Secretaría General
CÓDIGO DIR3	A13013734
OFICINA CONTABLE: ÓRGANO QUE TIENE ATRIBUIDA LA FUNCIÓN DE CONTABILIDAD	
DENOMINACIÓN	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
CÓDIGO DIR3	A13013734
ÓRGANO DESTINATARIO DEL OBJETO DEL ACUERDO MARCO	
DENOMINACIÓN	Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid
DIRECCIÓN POSTAL	C/ Basílica, 23 28020 - MADRID

Unidad encargada del seguimiento y ejecución del Acuerdo Marco: Área de Mantenimiento
(Subdirección General de Proyecto y Obras).

Responsable del contrato: Área de Mantenimiento (Subdirección General de Proyecto y Obras).

2.- Nº Expediente: A/OBR- 025743/2025

3.- Título: ACUERDO MARCO PARA LA EJECUCIÓN DE "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"

4.- Tipo de contrato. ¹

- OBRA ☒
- SERVICIO ☐
- SUMINISTRO ☐

5.- Objeto.

El objeto del presente Pliego es el de regular las condiciones técnicas que han de regir en el

¹ Marcar lo que proceda



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. Con objeto de llevar a cabo un más eficiente reparto de las actuaciones a ejecutar, las mismas se distribuirán inicialmente por zonas: Norte, Este y Oeste, de conformidad a lo previsto en el pliego de prescripciones técnicas.

Codificación (CPV): **45300000-0** Trabajos de instalación en edificios

45400000-1 Acabado de edificios

6.- Necesidades a satisfacer

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, desatracos, 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.

6.1.- Definición de la necesidad. ²

Con el acuerdo marco se justifica la necesidad de agilizar la contratación pública para poder garantizar las adecuadas condiciones de higiene, habitabilidad y seguridad de las viviendas, garajes y locales patrimonio de la Agencia de Vivienda Social. El acuerdo marco permite:

1. transparencia en el proceso de contratación
2. eficiencia ya que se permite a las empresas contratistas planificar sus recursos y optimizar la ejecución de las obras
3. seguridad jurídica, al predefinir las obligaciones y derechos de cada parte.

6.2.- Justificación de la Idoneidad. ³

² Se redactará con detalle y claridad las necesidades existentes.

³ Se ha de justificar la manera en que la contratación que se pretende resulta idónea para satisfacer la necesidad detectada.



El acuerdo marco es el método más adecuado para la licitación de las obras a realizar, ya que garantiza una gestión contractual eficiente y el cumplimiento con los principios de transparencia y competencia efectiva. En el acuerdo se establecen todas las condiciones generales bajo las cuales se pueden adjudicar los contratos basados y simplificar así el proceso de contratación y el coste administrativo.

El acuerdo marco establece los términos generales, lo que facilita la gestión de las obras y la negociación con los contratistas, ya que las condiciones están previamente definidas.

7.- Justificación de la insuficiencia de medios. ⁴ (Sólo para el caso de contratos de servicios)

Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

⁴ Conforme al artículo 116.4.f) de la LCSP en el expediente de los contratos de servicios deberá justificarse adecuadamente e incluirse un informe de insuficiencia de medios en que se justifique la carencia de medios para el desarrollo del contrato. Es necesario dejar constancia de que se trata de un servicio que compete a la entidad y que no implica el ejercicio de autoridad inherente a los poderes públicos. Se justificará que el servicio no es asumible con los recursos humanos y técnicos de que dispone la entidad, siendo además inconveniente o imposible su reorganización. En la fase de preparación se adoptarán las debidas garantías para evitar, en la medida de lo posible, situaciones que puedan considerarse cesión ilegal de trabajadores, que puedan suponer una relación laboral de estos con la Comunidad de Madrid.

