

RESOLUCIÓN 277/2026 POR LA QUE SE ORDENA LA TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN, CON CARÁCTER DE EMERGENCIA, DEL “CONTRATO DE SUSTITUCIÓN DE 80 CALDERAS EN VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL (AVS)”.

UNIDAD PROPONENTE: Subdirección General de Proyectos y Obras

Visto el expediente de referencia, se constatan los siguientes:

HECHOS

Primero.- La Agencia de Vivienda Social (AVS) es propietario de un parque de viviendas (aprox. 25.000) destinado a familias con escasos recursos, y en muchos casos en situación de especial vulnerabilidad, siendo imprescindible el correcto funcionamiento de los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, lo cual constituye una obligación legal para el Organismo en su condición de arrendador de conformidad con lo previsto en el artículo 1554.2º del Código Civil con relación al artículo 21.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Segundo.- Durante las inspecciones técnicas realizadas hasta el 31 de diciembre de 2025 se ha verificado la existencia de 80 calderas con deficiencias graves o inoperativas. Las anomalías detectadas suponen un riesgo inminente de rotura en circuitos de gas y agua, pudiendo derivar en fugas, intoxicaciones por monóxido de carbono, incendios o explosiones, así como la interrupción de un servicio esencial (calefacción y ACS) en periodo invernal.

Tercero.- El informe técnico de emergencia emitido por la Subdirección General de Proyectos y Obras de fecha 22 de enero de 2026 identifica, entre otros, los riesgos asociados a fugas de gas con peligro de deflagración o acumulación de CO; roturas de tuberías de agua con daños estructurales, humedades y riesgos eléctricos; suspensión de un servicio esencial (calefacción y ACS) en condiciones climáticas adversas e incremento del riesgo sanitario en la población residente.

Cuarto.- A la situación descrita debe añadirse la defectuosa prestación de las actuaciones enmarcadas en el ámbito del Acuerdo Marco A-OBR-005553-2021 (Lote 2) imputable a la empresa adjudicataria FATECSA OBRAS, S.A., y que impide la utilización de los mecanismos ordinarios de contratación, concurriendo, entre otros, la ausencia de medios personales y materiales, inoperatividad del retén de urgencias, y retrasos sistemáticos en tiempos de respuesta y ejecución. Se ha requerido en reiteradas ocasiones a la contratista la realización de los trabajos correspondientes, hasta la fecha sin éxito; y ello sin perjuicio de la adopción de medidas previstas en la normativa contractual y en los Pliegos derivadas de dichos incumplimientos (se ha procedido a iniciar el correspondiente procedimiento para la imposición de penalidades al adjudicatario y se está analizando la propuesta de resolución del acuerdo marco por los graves incumplimientos).

Quinto.- El informe cuantifica los retrasos medios de respuesta y ejecución observados en la herramienta de gestión (checkingplan), con tiempos de respuesta muy superiores a los máximos



previstos en el Acuerdo Marco, así como expedientes pendientes sin ejecutar, lo que evidencia la imposibilidad de atender con diligencia la necesidad sobrevenida por las vías ordinarias en tiempo útil para evitar el riesgo grave.

Sexto.- El informe propuesta de la Subdirección General de Proyectos y Obras define como objeto imprescindible la sustitución integral de 80 calderas, incluyendo retirada de equipos antiguos, suministro e instalación de nuevas unidades certificadas, pruebas de combustión, estanqueidad y puesta en marcha.

Séptimo.- El informe propuesta de la Subdirección General de Proyectos Y Obras efectúa una estimación de precio unitario de 2.500,00 € (IVA excluido) por sustitución, incluyendo suministro e instalación (con incremento por urgencia), fijando para 80 unidades un presupuesto de 200.000,00 € (IVA excluido) + 42.000,00 € (IVA 21%) = 242.000,00 € (IVA incluido), con un plazo total de ejecución de 1 mes desde la firma.

Octavo.- A fin de asegurar disponibilidad inmediata, el informe propone distribuir las intervenciones en cuatro lotes entre las empresas ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A. (21 uds), SERVEO Y SERVICIOS S.A.U. (26 uds), TABLEROS Y PUENTES, S.A. (TAPUSA) (23 uds) y MI AIRE Y CALDERA, S.L. (10 uds), a 2.500,00 € (IVA excluido) por unidad.

A estos hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), regula el procedimiento de emergencia en materia de contratación pública.

Así, este precepto establece que cuando la Administración tenga que actuar de manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional, se estará a ese régimen excepcional por el que el órgano de contratación, sin obligación de tramitar expediente de contratación, podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer la necesidad sobrevenida, o contratar libremente su objeto, en todo o en parte, sin sujetarse a los requisitos formales establecidos en la presente Ley, incluso el de la existencia de crédito suficiente.

Segundo.- Concorre una situación que supone grave peligro para personas, bienes y el servicio público esencial de calefacción y ACS en viviendas sociales, por la existencia de 80 calderas con deficiencias graves o inoperativas y los riesgos asociados (fugas de gas/CO, incendio/explosión, daños por agua y suspensión del servicio esencial), debiendo actuarse de manera inmediata.

Tercero.- Sin embargo, la contratación de emergencia, como tal, es una contratación residual sujeta a una serie de límites.

Para conocer, si se cumplen los límites que motivan el acudir a un procedimiento de emergencia, cabe remitirse al Informe de la Junta consultiva de Contratación Pública del Estado (Nº expediente 17/2019 Materia: 12.2. Tramitación ordinaria, urgente o de emergencia), en el que se enumeran dichos límites, en base a la doctrina del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales, y estudiaremos si se da la concurrencia de cada uno de ellos:



- I. Que concurra alguno de los supuestos que taxativamente establece la ley, sin que sea suficiente cualquier otra circunstancia que dé lugar a una situación de urgencia.

Queda acreditado que se ha producido una situación que puede generar grave riesgo sobre instalaciones básicas de viviendas responsabilidad de la Agencia de Vivienda Social, a lo que se añade la imposibilidad de permanecer en las mismas durante el periodo invernal si no se dota del adecuado sistema de calefacción y agua caliente a los residentes.

- II. Que no sea suficiente para resolver la situación la utilización de otros procedimientos menos restrictivos de la libre concurrencia.

Tal y como se ha indicado anteriormente, los procedimientos con licitación conllevan una tramitación de varios meses, sin que pueda asumirse el riesgo descrito anteriormente para instalaciones y residentes. En la tramitación de emergencia, en cambio, el inicio de la ejecución no podrá ser superior a un mes desde la fecha del decreto por el que se ordena la ejecución de la prestación.

Por otro lado, tampoco es viable la contratación menor de dichas actuaciones puesto que, aunque por duración sí sería factible durante la vigencia del contrato menor, iniciar una licitación ordinaria, los importes de adjudicación superan claramente los límites establecidos por la Ley para el uso de esta figura contractual.

Por último, la actual situación del Acuerdo Marco A-OBR-005553-2021 (Lote 2) en el que, en principio, se subsumirían estas actuaciones, impide acudir al mismo para solventar en tiempo y forma los graves riesgos puestos de manifiesto. En este punto interesa recordar que se ha procedido a iniciar el correspondiente procedimiento para la imposición de penalidades al adjudicatario y se está analizando la propuesta de resolución del acuerdo marco por los graves incumplimientos.

- III. Que la tramitación se limite a lo estrictamente indispensable en el ámbito objetivo y temporal para prevenir o remediar los daños derivados de esa situación.

El contrato que se tramita por emergencia se dirige exclusivamente a la adopción de medidas imprescindibles para poner remedio a las deficiencias en las instalaciones detectadas con el potencial peligro que supondría de mantenerse en la situación actual, limitándose también, desde un punto de vista temporal, al tiempo mínimo indispensable para ello.

Asimismo, tal y como se recoge en el Informe de la unidad proponente, las instalaciones de caldera/calentador sobre las que procede actuar y que son objeto de la presente contratación de emergencia, se encuentra perfectamente definidas e identificadas.

- IV. Que la causa de la emergencia no sea imputable al propio órgano de contratación, es decir, que la situación de emergencia no hubiera podido ser evitada por el órgano de contratación mediante una actuación diligente.

La actual situación tiene su origen en los reiterados retrasos incumplimientos del contratista adjudicatario del citado acuerdo marco, los cuales no son imputables a esta Administración, adoptándose las medidas necesarias en el ámbito del contrato y de la LCSP para revertir la



situación generado, sin que se haya obtenido respuesta positiva alguna por parte del contratista, lo que ha derivado en el inicio de imposición de penalidades y en la propuesta de resolución del acuerdo marco.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social, en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por las disposiciones vigentes,

RESUELVE

Primero.- Acordar la celebración del contrato por los motivos expuestos, quedando acreditado que la contratación mediante tramitación de emergencia para la sustitución de calderas queda plenamente justificada.

Segundo.- Ordenar la tramitación y ejecución, con carácter de emergencia, del contrato de “Sustitución de 80 calderas en viviendas de la Agencia de Vivienda Social (AVS)”, que comprenderá, como prestaciones mínimas: retirada de equipos antiguos, suministro e instalación de nuevas unidades certificadas, pruebas de combustión, estanqueidad y puesta en marcha.

Tercero.- Disponer que, por razones de disponibilidad inmediata y para garantizar la ejecución en el plazo imprescindible, la actuación se ejecute mediante la distribución en cuatro lotes, con el siguiente alcance económico estimado:

- Precio unitario: 2.500,00 € (IVA excluido) por sustitución (incluye suministro e instalación).
- Nº unidades: 80.
- Total IVA excluido: 200.000,00 €.
- IVA (21%): 42.000,00 €.
- Total IVA incluido: 242.000,00 €.

Distribución por lotes/empresa (según informe proponente):

LOTE	Nº UNIDADES	ADJUDICATARIO	CIF	IMPORTE	IVA 21%	TOTAL
1 OESTE	21	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.	A19001205	52.500,00 €	11.025,00 €	63.525,00 €
2 SUR	26	SERVEO SERVICIOS S.A.U.	A80241789	65.000,00 €	13.650,00 €	78.650,00 €
3 ESTE-CORREDOR	23	TABLEROS Y PUENTES, S.A.	A33615931	57.500,00 €	12.075,00 €	69.575,00 €
4 NORTE-NOROESTE	10	MI AIRE Y CALDERA, S.L.	B87455861	25.000,00 €	5.250,00 €	30.250,00 €

Todo ello de conformidad con la estimación económica contenida en el Informe propuesta de la Subdirección General de Proyectos y Obras.

Cuarto.- Aprobar el gasto máximo estimado derivado de la presente actuación de emergencia por importe de 242.000,00 € (IVA incluido), con cargo a la aplicación presupuestaria 21200.



Quinto.- Establecer como condiciones mínimas de ejecución y control:

1. Plazo total de ejecución: 1 mes desde la firma/orden de inicio.
2. Recepción y conformidad: inspección y acta de recepción por vivienda; incidencias subsanables en un plazo máximo de 10 días.
3. Garantías mínimas: 2 años para el equipo (o superior del fabricante) y 1 año para la instalación.
4. Requisitos técnicos: cumplimiento del RITE, normativa aplicable de gas, equipos nuevos homologados (ErP y marcado CE), instalador autorizado y emisión de certificados/boletines, y gestión de residuos conforme a normativa.

Sexto.- De la presente Resolución se dará cuenta en el plazo de 30 días al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, conforme a la normativa interna aplicable.

Séptimo.- Notificar la presente resolución a las empresas ejecutoras indicadas y a los órganos administrativos que corresponda.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de ésta, de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante el interesado podrá optar por interponer contra esta misma resolución recurso de reposición, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de su notificación, en cuyo caso no cabrá interponer el recurso contencioso-administrativo anteriormente citado, en tanto no recaiga resolución expresa o presunta del recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime precedente.

Madrid, a la fecha de la firma.

Firmado digitalmente por: GONZÁLEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2026.01.23 14:57

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla

