

AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

INFORME DE EMERGENCIA PARA LA SUSTITUCIÓN DE 80 CALDERAS EN VIVIENDAS DE LA AVS

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN GENERAL

La Agencia de Vivienda Social (AVS) administra un parque de viviendas (aproximadamente 25.000) que atiende a familias en condiciones de especial vulnerabilidad. El correcto funcionamiento de los sistemas de calefacción y ACS constituye un elemento imprescindible tal y como ha reconocido la jurisprudencia 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.

Durante las inspecciones técnicas realizadas hasta el 31 diciembre 2025, se ha verificado la existencia de 80 calderas con deficiencias graves o inoperativas. Las anomalías detectadas suponen un riesgo inminente de rotura en los circuitos de gas y agua, lo que podría derivar en fugas, intoxicaciones por CO, incendios o explosiones. Asimismo, la carencia de calefacción y ACS en pleno periodo invernal en la Comunidad de Madrid hace incompatible la permanencia digna y segura de los residentes.

A esta situación se suma el incumplimiento absoluto del Acuerdo Marco A-OBR-005553-2021 (Lote 2) por parte de la empresa adjudicataria, impidiendo la utilización de los mecanismos ordinarios de contratación.

2. INCUMPLIMIENTOS DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA FATECSA OBRAS, S.A.:

1. Ausencia de medios personales conforme a cláusula 1 del PCAP.
2. Incumplimiento del compromiso de incremento de personal técnico y medios conforme a la cláusula cuarta del contrato.
3. Inoperatividad del retén de urgencias conforme a exigencias del PPT y del contrato.
4. Ausencia de reducción de tiempos de respuesta conforme a cláusula cuarta del contrato.
5. Retrasos sistemáticos en tiempos de respuesta y ejecución, vulnerando los plazos establecidos en el punto 18.2 del PPT.
6. Carencia de medios materiales y técnicos exigidos en los puntos 19.1, 19.2 y 19.5 del PPT.
7. Desatención continuada a correcciones ordenadas por técnicos de AVS (puntos 20.1.2 y 20.1.4 del PPT).
8. Incumplimiento de obligaciones adicionales recogidas en el punto 26.6 y Anexo III del PPT.

ESTIMACIÓN DE TIEMPOS:

Se hace la siguiente estimación de los tiempos de respuesta y de ejecución recogidos en base a los datos de la aplicación informática checkingplan, herramienta utilizada en el Acuerdo marco para la tramitación de expedientes, datos recogidos el 29 de diciembre de 2025.

Los contratos AM21-2-MINST son los contratos basados destinados a trabajos de reparación o renovación de las instalaciones y equipos destinados a garantizar las condiciones de habitabilidad de los inmuebles que son objeto del Acuerdo Marco, incluyendo los trabajos de reparación de los daños producidos por eventuales averías en las mismas, entre los que se incluyen la reparación y/o sustitución de calderas.

Se han recogido los datos, por lo tanto, de los contratos AM21-2-MINST-003 (anterior a este contrato no hay datos en la aplicación), AM21-2-MINST-004, AM21-2-MINST-005, AM21-2-MINST-006, MINST-007, MINST-008, MINST-009, MINST-010, MINST-011 y MINST-012

- Expedientes con Aviso de Intervención sin Informe de Visita: 487
- Expedientes sin ejecutar (con visita realizada): 224
- Tiempo de respuesta medio (visita): 68 días. El Acuerdo Marco establece un máximo de 48h según el punto 18.2 PPT
- Tiempo de ejecución medio: 87 días. El Acuerdo Marco establece un máximo de 96 horas, según el punto 18.2 PPT

Reto de contratos (MACCB, MCUBS, MREVA, MCONS, MASEG:

- Expedientes con Aviso de Intervención sin Informe de Visita: 537
- Expedientes sin ejecutar (con visita realizada): 263
- Tiempo de respuesta medio (visita): 109 días
- Tiempo de ejecución medio: 89 días

3. ANÁLISIS DEL RIESGO

- Fugas de gas con riesgo de deflagración o acumulación de monóxido de carbono.
- Roturas de tuberías de agua con daños estructurales, humedades y riesgos eléctricos.
- Suspensión de un servicio esencial (calefacción y ACS) en condiciones climáticas adversas.
- Incremento del riesgo sanitario: frío extremo, enfermedades respiratorias y situaciones de emergencia social.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

De acuerdo con el artículo 120 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), se considera contratación de emergencia aquella que debe realizarse de forma inmediata para prevenir o remediar un daño grave o un peligro directo para personas, bienes o servicios públicos.

La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado (Informe 17/2019) y la doctrina consolidada del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales establecen los requisitos: existencia de peligro grave, imposibilidad de acudir a procedimientos ordinarios, no imputabilidad a la Administración y limitación objetiva a lo estrictamente imprescindible. En el presente caso concurren todos los requisitos y se acredita técnicamente la urgencia real y sobrevenida.

5. OBJETO DEL CONTRATO DE EMERGENCIA

- Sustitución integral de 80 calderas.
- Retirada de equipos antiguos.
- Instalación de nuevas unidades certificadas.
- Pruebas de combustión, estanqueidad y puesta en marcha.

DESGLOSE DE PRECIOS:

Se realiza una estimación de precios recogiendo datos del mercado y precios pagados por la AVS en sustituciones de calderas, con un incremento del 20% por el carácter de urgencia e imperiosa necesidad, que se desglosa en los siguientes conceptos:

- Suministro de caldera de condensación 24-28 KW: 1580 €. El equipo es: caldera mural de condensación, potencia nominal 24–28 kW, etiqueta energética A en calefacción y ACS, kit de evacuación de gases y accesorios habituales; o termo eléctrico en los casos que así proceda.
- Instalación básica y servicios (mano de obra, kit humos, puesta en marcha, retirada del equipo antiguo, certificación instalador autorizado/industria, trabajos de albañilería extra, explicación al usuario y entrega de manual): 500 €

El sumatorio de ambos conceptos es un total de 2.080€, al que se le aplica un aumento del 20% por el carácter de la urgencia, siendo un total de 2.496€, redondeado a 2.500€, por sustitución de caldera, incluyendo todas las obras accesorias necesarias causadas por la avería de la caldera (fugas de agua, trabajos de albañilería, reposición y pintado de paramentos, etc).

Se establece además el siguiente plazo de garantía:

- Garantía del equipo: 2 años (o la superior del fabricante)
- Garantía de la instalación: 1 año sobre la correcta ejecución
- **PLAZO DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN, CONFORMIDAD, FORMA DE PAGO Y PENALIDADES:**
- La AVS efectuará inspección y emitirá acta de recepción por vivienda. Cualquier incidencia detectada deberá subsanarse en un plazo máximo de 10 días.
- Plazo total del contrato: 1 mes desde la firma
- Forma de pago: Tras la recepción y conformidad de la AVS, mediante factura desglosada por vivienda y acta de recepción.
- Por retrasos o incumplimientos: penalidad del 10 % del precio de la vivienda afectada por semana de retraso, hasta máximo del 50%.

NORMATIVA Y REQUISITOS TÉCNICOS:

- Cumplimiento del RITE y normativa de instalaciones de gas aplicable.
- Equipos nuevos y homologados, conformes a Directiva ErP y marcado CE.
- Instalador autorizado y emisión de certificados/boletines correspondientes.
- Gestión de residuos y retirada del equipo antiguo conforme a normativa.

6. EMPRESAS PROPUESTAS

Se propone la repartir las calderas entre cuatro Lotes diferenciados, para cuatro empresas, cuya disponibilidad es inmediata y poseen acreditación técnica, a las siguientes comerciales:

EMPRESA**ACTIVIDAD**

ORTIZ Zona 1

Construcción en general, Mantenimiento,
Instalaciones térmicas y gas

SERVEO Zona 2

Servicios integrales

TAPUSA Zona 3

Construcción en general, Mantenimiento,
Instalaciones térmicas y gas

Mi Aire y Caldera S.L. Zona 4

Instalaciones térmicas y gas

Precio unitario: 2.500 € (IVA excluido).

Número de unidades: 80

Total (IVA excluido): 200.000 €

IVA (21%): 42.000 €

Total (IVA incluido): 242.000 €

Se adjunta listado de viviendas, si bien figuran 80, se tiene constancia que pueden ascender a un número por ahora indeterminado, que podría llegar a mas de 100 unidades, debido a las que puedan solicitarse en estos últimos días de enero.

LISTADO DE INTERVENCIONES POR EMPRESA:

Lote 1 ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.

Nº VIRE	DIRECCION	Población	Descripción de la incidencia	CP	Muni	Zona
		Alcorcón	CALDERA	28923	Alcorcón	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA		Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA		Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA		Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA		Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA		Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA		Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Arroyomonte	CALDERA	28939	Arroyomolinos	Z1 Oeste
		Madrid	CALDERA	28500	Madrid	Z1 Oeste
		Móstoles	CALDERA		Móstoles	Z1 Oeste
		Móstoles	CALDERA	28938	Móstoles	Z1 Oeste
		Móstoles	CALDERA	28938	Móstoles	Z1 Oeste

Esta empresa instalará 21 Ud de calderas a 2.500 €/ud, por un importe de 52.500€ + IVA

Lote 2 SERVEO

Nº VIRE	DIRECCION	Población	Descripción de la incidencia	CP	Muni	Zona
		Fuenlabrada	CALDERA	28942	Fuenlabrada	22 Sur
1		Fuenlabrada	CALDERA	28941	Fuenlabrada	22 Sur
		Getafe	CALDERA	28903	Getafe	22 Sur
		Leganés	CALDERA	28918	Leganés	22 Sur
		Leganés	CALDERA	28919	Leganés	22 Sur
2		Leganés	CALDERA	28919	Leganés	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALENTADOR		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA	28051	Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALENTADOR		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA	28018	Madrid	22 Sur
2		Madrid	CALDERA		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALENTADOR		Madrid	22 Sur
		Madrid	CALDERA	28051	Madrid	22 Sur
		Parla	CALDERA	28983	Parla	22 Sur
		Parla	CALDERA	28983	Parla	22 Sur
		Valdemor	CALDERA		Valdemoro	22 Sur
		Valdemor	CALDERA		Valdemoro	22 Sur

Esta empresa instalará 26 Ud de calderas a 2.500 €/ud, por un importe de 65.000€ + IVA.

Lote 3 TABLEROS Y PUENTES, S.A.

Nº VIRE	DIRECCION	Población	Descripción de la incidencia	CP	Muni	Zona
		Madrid	CALDERA	28030	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	ACUMULADOR	28030	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28030	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28037	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28030	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28030	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	ACUMULADOR	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28030	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28018	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28038	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28032	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28018	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28031	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Madrid	CALDERA	28018	Madrid	Z3 Este-Corredor
		MADRID	CALDERA	28038	Madrid	Z3 Este-Corredor
		Rivas Vac	CALDERA		Rivas Vaciamadrid	Z3 Este-Corredor
		Torrejón c	CALDERA	28850	Torrejón De Ardoz	Z3 Este-Corredor
		Torrejón c	CALDERA	28850	Torrejón De Ardoz	Z3 Este-Corredor

Esta empresa instalará 23 Ud de calderas a 2.500 €/ud, por un importe de 57.500€ + IVA

Lote 4 MI AIRE Y CALDERA, S.L.

Nº VIRE	DIRECCION	Población	Descripción de la incidencia	CP	Muni	Zona
		Collado Vi	CALDERA		Collado Villalba	Z4 Norte-Noroeste
		Collado Vi	CALDERA	28400	Collado Villalba	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALDERA		Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALDERA	28029	Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALENTADOR		Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALDERA	28029	Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALDERA		Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALDERA	28029	Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		Madrid	CALDERA	28029	Madrid	Z4 Norte-Noroeste
		San Sebas	CALDERA		San Sebastian De Los Reyes	Z4 Norte-Noroeste

Esta empresa instalará 10 Ud de calderas a 2.500 €/ud, por un importe de 25.000€ + IV

En total, se instalarán 80 calderas detectadas hasta el 31 de diciembre de 2025, como se ha indicado anteriormente, es posible que a este listado se añadan algunas más.

La partida presupuestaria a imputar este gasto será la 21200.

Se indica que los contratos basados AM21-2-MINST-011 y AM21-2- MINST-012 no van a ser realizados en su totalidad por FATECSA OBRAS, S.A.

Madrid, a fecha de la firma

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2026.01.22 16:22

El Subdirector General de Proyectos y Obras