

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA CONTRATACIÓN DE EMERGENCIA PARA LA SUBSANACIÓN DE INCIDENCIAS DE MANTENIMIENTO DESATENDIDAS POR LA CONTRATISTA EN VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN GENERAL

La Agencia de Vivienda Social (AVS) gestiona en régimen de alquiler un parque aproximado de 25.000 viviendas, cuyo adecuado mantenimiento constituye una obligación legal del Organismo como arrendador, conforme al artículo 1554.2º del Código Civil y al artículo 21.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, debiendo mantener los inmuebles en condiciones de habitabilidad para sus inquilinos, unidades familiares con escasos recursos, muchas de ellas en situación de vulnerabilidad.

Durante las inspecciones técnicas realizadas y según los datos recogidos en la herramienta *Checkingplan* hasta el 5 de febrero de 2026, se ha constatado la existencia de 942 incidencias generales (filtraciones, instalaciones, revestimientos, cerrajería, etc.) que han sido comunicadas a la contratista a la que le fueron adjudicadas las tareas de mantenimiento de viviendas, pero que no ha procedido hasta la fecha a los arreglos pertinentes, encontrándose pendientes de ejecución.

Estas incidencias afectan directamente a la habitabilidad, seguridad y salubridad de las viviendas, presentando en muchos casos riesgos inminentes para los residentes como consecuencia del agravamiento derivado de la no ejecución en tiempo de las tareas de reparación por la contratista, por lo que se requiere proceder a su subsanación de una manera inmediata y urgente.

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

Constan acreditados en el expediente los incumplimientos de la empresa contratista, a pesar de haber sido requerida reiteradamente para la debida atención de las incidencias, tanto verbalmente, como mediante correo electrónico, en reuniones presenciales y finalmente, mediante carta formal enviada el 9 de diciembre de 2025, lo que ha dado lugar a la adopción por la AVS de las medidas previstas para estos casos en la normativa contractual, en particular, la imposición de penalidades, habiéndose asimismo iniciado el procedimiento de resolución contractual.

Los incumplimientos constatados son principalmente los siguientes:

1. Ausencia de medios personales conforme al PCAP.
2. Incumplimiento del compromiso de incremento de personal y medios técnicos.
3. Inoperatividad del retén de urgencias.
4. Retrasos sistemáticos en tiempos de respuesta y ejecución, incumpliendo los máximos establecidos en el PPT.



5. Carencia de medios materiales y técnicos según PPT.
6. Desatención continuada a correcciones ordenadas por técnicos AVS.
7. Incumplimiento de obligaciones adicionales del contrato.

Los tiempos de respuesta y ejecución de la empresa contratista, según datos recogidos de la plataforma informática *Checkingplan* a 5 de febrero de 2026, superan los plazos marcados en el PPT, imposibilitando el buen funcionamiento del Acuerdo Marco y generando numerosos perjuicios a los inquilinos, a la vez que muchas de las incidencias se han visto agravadas al no haberse solucionado a tiempo, manteniéndose actualmente una situación de paralización de los trabajos por la empresa que imposibilita que pueda asumir la subsanación de las deficiencias que ya le fueron encargadas con la inmediatez que se requiere.

3. ANÁLISIS DEL RIESGO

Los principales riesgos producidos por la inoperancia en la ejecución de las obras requeridas para solucionar los problemas demandados por los inquilinos son:

- Riesgos eléctricos.
- Daños por agua que generan humedades, moho y riesgo estructural, con posibles afecciones respiratorias y riesgo para la salud.
- Riesgos de seguridad por carpinterías en mal estado y cerraduras dañadas.
- Riesgos sanitarios derivados de filtraciones, plagas y deficiencias graves.
- Deterioro severo de la habitabilidad, afectando a colectivos vulnerables.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Se aplica 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.

En el presente caso concurren los requisitos jurisprudenciales: peligro grave, imposibilidad de acudir a procedimiento ordinario, ausencia de culpa administrativa y limitación objetiva a lo estrictamente imprescindible. Se acredita técnicamente la urgencia real y sobrevenida.

5. OBJETO DEL CONTRATO DE EMERGENCIA

Atención y ejecución de todas las incidencias generales registradas, incluyendo reparaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, cerrajería, albañilería y demás trabajos necesarios.

De todas las incidencias sin atender, se considera que son objeto de reparación en la actualidad 942. De estas incidencias, aproximadamente, en torno al 2% son de trabajos relacionados con el aseguramiento (cerrajería, deschapados, retirada de bolardos, colocación de puertas antivandálicas, etc.), un 34% son problemas de conservación (humedades, fisuras, grietas, etc.), un 46% son problemas derivados del funcionamiento de las instalaciones y un 18% son problemas en los acabados, carpinterías y revestimientos.



6. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Debido a la complejidad del encargo, por tratarse de incidencias independientes muchas de las cuales no cuentan con un presupuesto previo de reparación, no es posible determinar un precio definitivo y cerrado del coste total del encargo completo.

No obstante, sí es posible efectuar una valoración estimada del precio del contrato, por un importe de 2.022.735,60 € (sin IVA incluido). Este valor, al alza y meramente estimativo, se ha calculado en base al precio medio de actuación ejecutada en el Acuerdo Marco vigente por tipo de actuación, aplicando los precios según dicta el Pliego, de la base de precios AVS, precio centro y la base de precios de la Comunidad de Madrid. En todo caso, la valoración final se efectuará en función de cada incidencia resuelta, atendiendo a los trabajos concretos que finalmente sean necesarios llevar a cabo.

Por tipología de actuación los importes estimados son los siguientes:

- Trabajos de aseguramiento (2%): 27.474€ sin IVA.
- Trabajos de conservación (34%): 694.694,4€ sin IVA.
- Trabajos de instalaciones (46%): 955.260€ sin IVA.
- Trabajos de acabados (18%): 345.307,2€ sin IVA.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN, FORMA DE PAGO, GARANTÍAS Y PENALIDADES

- Plazo máximo de inicio: 5 días naturales desde la notificación de la adjudicación
- Plazo máximo de ejecución: 5 meses.
- Actas de recepción por intervención.
- Forma de pago: por certificación mensual.
- Garantía: 2 años sobre la correcta ejecución.
- Penalidades: 10% del importe de la actuación por semana de retraso, máximo 50%.

8. NORMATIVA Y REQUISITOS TÉCNICOS

Cualquier instalación que afecte a elementos constructivos o instalaciones debe cumplir los documentos básicos del CTE. El CTE regula:

- DB-SE Seguridad estructural: daños estructurales menores (fisuras, refuerzos locales).
- DB-SI Seguridad en caso de incendio: sustitución de elementos que afectan a evacuación, pasos de instalaciones, sellados cortafuegos.
- DB-HS Salubridad: humedades, pocería, ventilación, fontanería, evacuación de aguas.
- DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad: carpinterías, barandillas, suelos, accesos.
- DB-HE Ahorro energético: instalaciones térmicas, cubiertas, aislamiento

La normativa específica, según el objeto de cada incidencia, es la siguiente:



- RITE (Reglamento de instalaciones Térmicas en los Edificios, RD 1027/2007)
- REBT (Reglamento electrotécnico de baja tensión, RD 842/2002)
- RD 487/2022 sobre legionela (si la intervención afecta a acumuladores o redes susceptibles)
- RD 3/2023 sobre calidad del agua de consumo
- Ordenanzas municipales

9. EMPRESAS PROPUESTAS

Con fechas 05/02/2026 y 06/02/2026 se ha solicitado oferta en base a precios de mercado de acuerdo con el artículo 110.2 de la LCSP para la ejecución inmediata de las 942 incidencias pendiente de reparación a tres empresas, bajo la principal premisa de acreditación técnica suficiente y la inmediata disposición, con el siguiente resultado:

ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES RUBAU S.A. han declinado la propuesta en fechas 05/02/2026 y 06/02/2026, respectivamente, por no disponer de los equipos necesarios para la inmediata atención de las incidencias.

SERVIHOGAR GESTIÓN 24 HORAS S.L. en fecha 06/02/2026 aceptó la propuesta, remitiendo un cuadro de precios que, revisado por los técnicos de la AVS, se estiman adecuados a los precios de mercado.

10. PARTIDA PRESUPUESTARIA

La partida presupuestaria a la que se imputará dicho gasto es la 21200.

11. CONCLUSIONES

La situación descrita acredita la necesidad de actuación inmediata mediante contrato de emergencia para prevenir daños y restablecer condiciones de habitabilidad en el parque público.

Madrid, a fecha de la firma

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2026.02.13 07:28

El Subdirector General de Proyectos y Obras



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221246237022303105323