

RESOLUCIÓN 484/2026 POR LA QUE SE ORDENA LA TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN, CON CARÁCTER DE EMERGENCIA, DEL CONTRATO “PARA LA SUBSANACIÓN DE INCIDENCIAS DE MANTENIMIENTO DESATENDIDAS POR LA CONTRATISTA EN VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

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) 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.

Segundo.- 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.

Tercero.- El informe técnico de emergencia emitido por la Subdirección General de Proyectos y Obras de fecha 13 de febrero de 2026 afirma que las incidencias desatendidas 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.

Cuarto.- Existe constancia de reiterados incumplimientos por parte de la empresa contratista, resultando destacable el relacionado con los plazos previstos para la atención de las incidencias, lo que imposibilita 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.

Ante los incumplimientos acreditados por parte de la empresa contratista y dada la falta de respuesta ante los requerimientos efectuados desde este Organismo (la última el 9 de diciembre de 2025), desde la Agencia de Vivienda Social se ha optado por la imposición de penalidades, primero, y, en segundo lugar, por el inicio del procedimiento para la resolución del acuerdo marco.

Quinto.- El informe propuesta de la Subdirección General de Proyectos y Obras destaca la necesidad de atender de forma inmediata e inaplazable 942 incidencias generales registradas, incluyendo reparaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, cerrajería, albañilería y demás trabajos necesarios.



Sexto.- El informe propuesta de la Subdirección General de Proyectos Y Obras efectúa una estimación a tanto alzado del precio por un importe de 2.022.735,60 €, basado en los antecedentes obrantes en dicho centro directivo para la gestión del acuerdo marco a través del cual se gestionaban las incidencias ahora desatendidas, sin que pueda determinarse un precio cerrado y definitivo ya que dependerá del importe a concretar en cada una de las actuaciones a ejecutar. Se establece un plazo total de ejecución de 5 meses desde la firma.

Séptimo.- Tras realizar consultas a empresas del sector, la Subdirección General de Proyectos y Obras propone como adjudicataria de las actuaciones a ejecutar a la empresa SERVIHOGAR GESTIÓN 24 HORAS S.L. (B64216666), por ser la única que ha respondido con disponibilidad y capacidad suficiente para atender las incidencias en los plazos marcados en esta coyuntura.

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.- Se constata la existencia situaciones de riesgo ocasionadas por la falta de atención de las incidencias detectadas y que repercuten negativamente en la vida de los inquilinos, destacándose, las siguientes:

- 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.

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.

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

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 acordado la imposición de penalidades al adjudicatario y se ha iniciado el procedimiento para la resolución del acuerdo marco como consecuencia de 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 actuaciones 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 la imposición de penalidades y en el inicio 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 atención de las incidencias desatendidas con riesgo para instalaciones e inquilinos, está debidamente justificada

Segundo.- Ordenar la tramitación y ejecución, con carácter de emergencia, del contrato para la subsanación de incidencias de mantenimiento desatendidas por la actual contratista en viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que será llevado a cabo por la empresa SERVIHOGAR GESTIÓN 24 HORAS S.L., con N.I.F. B64216666, por un precio que asciende a 2.022.735,60 €. (I.V.A. excluido), todo ello de conformidad con la estimación económica contenida en el Informe propuesta de la Subdirección General de Proyectos y Obras.

Tercero.- Aprobar el gasto máximo estimado derivado de la presente actuación de emergencia por importe de 2.447.510,08 € (IVA incluido), con cargo a la aplicación presupuestaria 21200.

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

- 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%.

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.

Quinto.- 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.



Sexto.- 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.

PROPUESTO
SUBDIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS Y
OBRAS

DIRECTORA DE ÁREA DE PROMOCIÓN Y
REHABILITACIÓN

FDO. TOMÁS USÁN MAS

FDO. SUSANA MOZO ALEGRE

V.B. SECRETARIO GENERAL

FDO. RAÚL CEPEDANO FERNÁNDEZ

En Madrid a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

FDO. EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA

