

PROPUESTA DE LA UNIDAD PROMOTORA DE LA DIRECCIÓN DE AREA DE PROYECTOS Y OBRAS PARA LA TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN, CON CARÁCTER DE EMERGENCIA, DEL CONTRATO DE OBRAS, DE ACONDICIONAMIENTO Y REPARACION DE 6 VIVIENDAS PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL SITAS EN LA ZONA NOROESTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID CON EL FIN EXCLUSIVO DE PERMITIR EL REALOJO INMEDIATO DE LAS FAMILIAS AFECTADAS POR LOS INCENDIOS

HECHOS

UNICO. SITUACIÓN DE EMERGENCIA: Con fecha 23 de julio de 2026, el Ministerio del Interior dictó la Orden INT/748/2026 por la que se declaró la emergencia de interés nacional en el territorio de la Comunidad de Madrid y en la provincia de Ávila como consecuencia de los incendios forestales que afectan, entre otros, a los municipios de Villa del Prado y San Martín de Valdeiglesias. La citada orden aprecia una situación de especial gravedad derivada de la rápida propagación del fuego, la existencia de varios frentes activos, la afección a núcleos habitados y la necesidad de coordinar recursos de distintas Administraciones Públicas.

Asimismo, la Comunidad de Madrid ha activado los mecanismos extraordinarios de protección civil ante la magnitud del incendio de la Sierra Oeste, existiendo evacuaciones, confinamientos y daños en viviendas e infraestructuras de diversos municipios afectados.

Esta situación ha provocado la pérdida o inutilización temporal de viviendas habituales y ha generado una necesidad inmediata de alojamiento y reparación de inmuebles que no puede ser satisfecha mediante los procedimientos ordinarios de contratación.

El contrato de emergencia se fundamenta en la alternativa del realojo en viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda Social situadas en la zona noroeste de la Comunidad de Madrid, más cercana a la zona damnificada.

Las actuaciones comprenderán, de forma no limitativa, las reparaciones urgentes, habilitación de suministros básicos (agua, luz, gas), cerramientos, fontanería para poner a disposición de los afectados que cumplan las condiciones para ser adjudicatarios de la AVS las viviendas objeto de este contrato en condiciones de habitabilidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Régimen Jurídico

La presente actuación tiene naturaleza de contrato administrativo de obras y se tramita por el procedimiento de emergencia previsto en el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al concurrir acontecimientos catastróficos y situaciones de grave peligro que exigen una actuación inmediata para garantizar la protección de las personas afectadas y la adecuada atención de necesidades básicas derivadas de los incendios forestales declarados de interés nacional.

El contrato se regirá por:

a) La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y especialmente por lo dispuesto en su artículo 120 relativo a la tramitación de emergencia.



- b) La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como por la restante normativa reguladora del régimen jurídico del sector público en aquello que resulte de aplicación.
- c) La Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.
- d) La normativa sectorial aplicable en materia de vivienda, obras, edificación, seguridad y salud, protección civil, gestión de residuos, medio ambiente y demás disposiciones que resulten de aplicación a la ejecución de las prestaciones objeto del contrato.
- e) Las instrucciones, órdenes y medidas adoptadas por las autoridades competentes con ocasión de la declaración de emergencia de interés nacional acordada mediante Orden INT/748/2026, de 23 de julio.

La adopción de la presente resolución se justifica en la necesidad inaplazable de disponer, en el menor tiempo posible, de viviendas aptas para el realojo temporal de las familias afectadas por los incendios forestales, no siendo posible atender dicha necesidad mediante la aplicación de los procedimientos ordinarios de contratación sin comprometer gravemente el interés público y la finalidad asistencial perseguida.

SEGUNDO. OBJETO:

El objeto de esta resolución es se fundamenta en facilitar a las familias damnificadas por los incendios y por tanto incluidas en la Orden INT/748/2026 de fecha 23 de julio de 2026, dictada por el Ministerio del Interior mediante la cual se declaró la emergencia de interés nacional, una alternativa de realojo en viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda Social situadas en la zona noroeste de la Comunidad de Madrid, más cercanas a la zona afectada.

En concreto en esta resolución se trata de acondicionar para su habitabilidad las viviendas y por los importes que se describen en el anexo 1 de la presente propuesta.

TERCERO. Plazo de Ejecución

El plazo de ejecución del contrato será **de un mes contado desde la adopción del presente acuerdo.**

Las certificaciones de cada vivienda serán siempre totales con la vivienda terminada y puesta a disposición de la Agencia de Vivienda Social. No existen certificaciones parciales de entrega por vivienda.

No obstante, existirán certificaciones parciales del contrato siempre que se entregue una vivienda totalmente terminada y con los suministros en funcionamiento.

CUARTO. Presupuesto y Financiación

El presupuesto máximo para la ejecución de las obras objeto de este contrato asciende a la cantidad de **209.441,25 €** más el 21% de IVA correspondiente, lo que suma un total de **253.423,91 €**.

Este importe se imputará al **proyecto de gasto: 2026/000919 RECONSTRUCCIÓN DE INCENDIOS 2026** con el objeto de seguir la trazabilidad del mismo.

La presentación de la factura de cada una de las viviendas recibidas se realizará (por la vía preceptiva), una vez autorizada la relación valorada y la certificación final de cada vivienda.



CRITERIOS PARA LA CONFORMACION DE PRESUPUESTOS PARA LA REFORMAS DE VIVIENDAS INCLUIDAS EN EL PLAN DE REALOJO DE LAS FAMILIAS AFECTADAS POR EL INCENDIO DE LA SIERRA OESTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2026

1.- La conformación de los presupuestos se realizará utilizando la base de datos "precio de la construcción centro" (precio centro) del Colegio Oficial de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de Guadalajara de marzo de 2026. (PG)

Sobre estos precios se establecen los siguientes incrementos:

1.1.- Se debe incluir el 0,03 de Costes indirectos en cada uno de los precios

1.2.- los precios se mayoran multiplicando por 1,25

Sobre este resultado $P = 1,25 \times PG \times (1+0,03)$ se calculará

Seguridad y Salud: $SS = 1,5\% P$

Gestión de Residuos: $GR = 0,05\% P$

Resultando el precio de ejecución material (PEM): $PEM = P + SS + GR$ se calculará

1.3.- 13% Gastos Generales

1.4.- El 6% Beneficio Industrial

1.5.- Siendo el precio base de adjudicación $PB = PEM \times (1+0,13+0,06)$ a este precio se le incrementará el 21% del IVA, por lo que:

el precio de ejecución por contrata será $PEC = 1,21 \times PB$

2.- Todos los presupuestos contendrán una partida genérica denominada "medidas anti ocupación" que incluirá, según el caso, el deschapado y la colocación de una puerta antivandálica, la retirada de puerta antivandálica al taller de El Tercio y la colocación de la puerta de acceso definitiva, y se organizarán conforme a los siguientes capítulos:

01.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LA VIVIENDA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

02.- DEMOLICIONES Y RETIRADA DE ENSERES

03.- CERRAMIENTOS Y DIVISIONES

04.- REVESTIMIENTO Y FALSOS TECHOS

05.- SOLADOS / PAVIMENTOS

06.- ALICATADOS, CHAPADOS Y PREFABRICADOS

07.- CARPINTERÍA DE MADERA

08.- CARPINTERÍA DE ALUMINIO Y PVC



- 09.- CERRAJERÍA
- 10.- VIDRIERÍA Y TRANSLÚCIDOS
- 11.-ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES
- 12.- FONTANERÍA
- 13.- APARATOS SANITARIOS
- 14.- CALEFACCIÓN Y ACS
- 15.- PINTURAS Y BARNICES
- 16.- EQUIPAMIENTO DE VIVIENDAS
- 17.- VENTILACION
- 18.- PUERTA BLINDADA
- 19.- CERTIFICADOS
- 20.-TRASTERO
- 21.- LIMPIEZA FINAL DE OBRA

QUINTO. SUMINISTROS: las empresas deberán comenzar las obras inmediatamente sin esperar al cambio de titularidad de los suministros. Para tal fin deberá utilizar baterías eléctricas para las herramientas y suministrarse el agua que sea necesaria.

Por otro lado, los gastos de gestión de residuos de construcción y demolición también están incluidos en la memoria de calidades y trabajos a ejecutar: demoliciones y desmontajes.

SEXTO. Dirección, Supervisión y Recepción

Dada la tramitación de emergencia, una vez finalizadas las obras se levantará de inmediato el Acta de Recepción y Conformidad, procediéndose en el plazo máximo de un mes a la liquidación de las obras efectivamente realizadas.

La AVS gestionará a su nombre los suministros de gas, luz y agua que hasta la entrega de la vivienda correrán a su cargo, asumiendo su titularidad durante el tiempo que dure la situación que provocó la necesidad del contrato

Asimismo, el adjudicatario tiene la obligación de entregar la vivienda totalmente limpia, sin restos de obra y en perfecto estado para ser usada.

Del mismo modo, corresponderá al contratista la solicitud, gestión y obtención, por su exclusiva cuenta y cargo, de cuantos permisos y licencias fueren precisos para la ejecución de las obras y en su caso las tasas municipales, licencia de actividades, licencia de funcionamiento u otros gastos que procedan.



SÉPTIMO. Gestión de residuos de construcción y demolición

Con relación a lo establecido en la Ley 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos, el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Comunidad de Madrid, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, Real Decreto 180/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado, así como en la norma ISO 14001 (Sistemas de Gestión Ambiental) la empresa adjudicataria responderá de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición en las obras, debiendo aportar el documento de identificación para traslado de residuos (Art. 6 RD 553/2020 del 2 de junio) así como el certificado de entrega y gestión de los residuos (Art. 4, 5 y 7 RD 105/2008 de 1 de febrero y la Orden 2726/2009 de la CM).

Si procede, la empresa adjudicataria depositará la fianza ante el Ayuntamiento correspondiente, para responder de dichas obligaciones, quedando por tanto la empresa adjudicataria, responsable de la acreditación documental ante el Ayuntamiento de la correcta gestión de los residuos generados en la obra, a los efectos de la devolución de la fianza depositada. También deberá cumplir con las ordenanzas de cada Municipio, en relación con la

limpieza de espacios públicos y uso de contenedores. En el supuesto de desescombro, manipulación, gestión y eliminación de materiales que contuvieran amianto, la empresa responsable deberá indicar a la AVS su inscripción en el Riesgo de Amianto existentes en las Direcciones Provinciales de Trabajo y Seguridad Social, o en sus correspondientes de las Comunidades Autónomas, de acuerdo con el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo.

En las obras a las que es de aplicación, serán retirados y llevados a vertedero dónde se gestionarán por empresas acreditadas ante el departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente como residuos debidamente fraccionados y clasificados. La AVS (productor de residuos) habrá de obtener del poseedor (contratista) los certificados y la documentación acreditativa de que los residuos de construcción y demolición producidos en la obra han sido gestionados en la misma o entregados a una instalación de valorización o de

eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos regulados en la normativa y, especialmente, en el estudio o en sus modificaciones, estos serán puestos a disposición de la AVS, y se acompañarán en las hojas de liquidación de los trabajos.

OCTAVO. Aseguramiento de la vivienda

Antes de que la Agencia de Vivienda Social ponga a disposición del adjudicatario de este contrato, se instalará una alarma en evitación de que puedan ser ocupadas.

Asimismo, se exige a la empresa adjudicataria que extreme las medidas de seguridad, al margen de las que ya dispone la propia AVS en el caso de viviendas mediante la colocación de puertas anti-vandálicas, chapados, protecciones de ventanas u otros mecanismos, que se considere necesario y que se mantendrán instalados y en perfecto estado uso hasta la total recepción de los trabajos.

De tal modo que la AVS se exime de cualquier responsabilidad por la sustracción, deterioro o pérdida de los materiales, herramientas o utensilios que la empresa tuviera durante la ejecución de las obras.

La AVS sólo abonará, en un único pago, los trabajos de cada vivienda recibida. En caso de ocupación no podrán abonarse los trabajos realizados que no hayan sido recepcionados.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.a.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 092588412608771724345

En última instancia, el adjudicatario deberá retirar la puerta antivandálica una vez recibidas las obras, dejando instalada una puerta blindada de acceso a la vivienda. En el caso de que la vivienda objeto del contrato dispusiera de puerta antivandálica propiedad de la AVS se deberá transportar por el contratista a los Talleres de la calle Teodoro.

NOVENO. Garantía

Con carácter general el plazo de garantía sobre todas las actuaciones llevadas a cabo dentro del presente contrato, se remiten al art. 17 de la ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, y al menos, se establece en 2 años para cada una de las obras computadas a partir de su recepción.

Las deficiencias u omisiones detectadas durante el plazo de garantía, serán reparadas por cuenta del adjudicatario, con independencia de las actuaciones que dicha negligencia pudiera dar lugar.

DÉCIMO. Con el fin de garantizar la ejecución inmediata de las actuaciones necesarias para atender las necesidades de realojo derivadas de los incendios forestales, la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación ha realizado consultas a diversas empresas con experiencia y capacidad técnica suficiente para la ejecución de obras de reparación, acondicionamiento y puesta en uso de viviendas.

Como resultado de dichas consultas, un total de catorce empresas han manifestado su disposición e interés en colaborar con la Agencia de Vivienda Social en las actuaciones necesarias para paliar las consecuencias de la emergencia y contribuir al realojo de las familias afectadas por los incendios. En particular, han mostrado su disponibilidad las siguientes entidades:

- ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.
- EIFFAGE ENERGIA, S.L.
- ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A
- CENTRALIA SERVICIOS INTEGRALES, S.R.L.
- TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS S.A. (TECOPSA)
- IMASINTER VIVIENDA JOVEN S.L.
- CONSTRUCTORA CONSVIAL, S.L.
- ELECINOR S.A.
- SERVEO SERVICIOS S.A.U.
- CLIMAVANCE S.L.
- MIAIREYCALDERA S.L.
- IMESAPI S.A.
- TRAUXIA S.A.
- DYRCOM SERVICIOS INTEGRALES

La disponibilidad manifestada por estas empresas pone de relieve la existencia de medios materiales y personales suficientes para acometer de forma inmediata las actuaciones objeto de la presente resolución,

garantizando así una respuesta rápida y eficaz a las necesidades derivadas de la situación de emergencia declarada.

UNDÉCIMO. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

Se designará un coordinador de seguridad y salud que supervisará los trabajos realizados de conformidad con la ley de prevención de riesgos laborales 31/1995 y el RD 1627/1997 por cada resolución.



DUODÉCIMO. PENALIDADES:

De conformidad con el artículo 193.3 de la LCSP se establece con carácter general una penalidad por demora de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato (IVA excluido).

PROPONE

Primero. Solicitar la tramitación y ejecución, con carácter de emergencia, del contrato:

DEL CONTRATO DE OBRAS, DE ACONDICIONAMIENTO Y REPARACION DE 6 VIVIENDAS PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL SITAS EN LA ZONA NOROESTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID CON EL FIN EXCLUSIVO DE PERMITIR EL REALOJO INMEDIATO DE LAS FAMILIAS AFECTADAS POR LOS INCENDIOS

que será llevado a cabo por la empresa **MIAIREYCALDERA S.L.**, con **N.I.F B87455861**, en las condiciones establecidas y por un precio que asciende a **209.441,25 €** (I.V.A. no incluido).

El gasto se imputará al **proyecto de gasto: 2026/000919 RECONSTRUCCIÓN DE INCENDIOS 2026** con el objeto de seguir la trazabilidad del mismo.

Segundo. Los contratistas referidos en el apartado anterior deberán constituir una garantía definitiva por importe equivalente al 5% del importe del contrato IVA excluido.

Tercero. El plazo de ejecución del contrato será **de un mes a contar desde el día siguiente de la firma del presente contrato**. En Madrid, a la fecha de firma,

JEFE AREA DE PRODUCCION

Firmado digitalmente por: PLAZA CASTILLO RAFAEL
Fecha: 2026.07.31 14:20

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS Y

OBRAS
Firmado digitalmente por: VARGAS CASTELL MARIA ELENA
Fecha: 2026.07.31 14:30
**P.S. LA JEFA DEL ÁREA DE COORDINACIÓN,
SEGURIDAD Y SALUD**
(Resolución 680/2026, de 6 de marzo)

Fdo: Rafael Plaza Castillo

Fdo.: ELENA VARGAS CASTELL

DIRECTORA DE AREA DE PROMOCIÓN Y

REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
Fecha: 2026.07.31 14:40

DIRECTOR-GERENTE

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2026.07.31 14:52

Fdo: Susana Mozo Alegre

Fdo: Eusebio Gonzalez Castilla