



# Comunidad de Madrid

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DENOMINADO: "ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA INSPECCIÓN DE LAS PROMOCIONES EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE"**

**Nº expte.: A/SER-014854/2017**

### **1.- OBJETO.**

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones de orden técnico que han de regir en el Contrato denominado: "Asistencia Técnica para la inspección de las promociones en régimen de derecho de superficie" de la que dispone la Agencia de Vivienda Social en arrendamiento.

### **2.- ÁMBITO Y ALCANCE DE LAS ACTUACIONES.**

Las promociones que son objeto de la presente contratación, se encuentran ubicadas en los diferentes municipios de la Comunidad de Madrid que se relacionan a continuación, y que están detallados en el ANEXO I a este pliego:

- Alcalá de Henares
- Leganés

En dicho ANEXO I igualmente se detallan el número de promociones a inspeccionar, el número de viviendas por promoción y la fecha de finalización del derecho de superficie suscrito por la Agencia de Vivienda Social.

### **3.- CARACTERÍSTICAS DEL TRABAJO.**

La prestación del servicio objeto del presente contrato comprende la realización de las siguientes actuaciones:

FASE I - INSPECCIÓN E INFORME PREVIO  
FASE II - SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

#### **FASE I.- INSPECCIÓN DE LAS PROMOCIONES Y TOMA DE DATOS DE SU ESTADO ACTUAL.**

Comprende la realización de los trabajos previos y visitas de inspección encaminados a la toma de datos pormenorizada de los inmuebles y sus zonas comunes, incluyendo todas las viviendas, los locales y los garajes que estén incluidos en la promoción.

Dichas visitas e inspecciones se coordinarán y programarán con los técnicos de la Agencia de Vivienda Social, que podrán acudir si así lo estiman conveniente.

La inspección de las promociones se realizará en estrecha colaboración con cada Junta de Administración y a instancia de la Agencia de Vivienda Social con las Asociaciones Vecinales correspondientes si fuese necesario.

Se recogerán y clasificarán los daños que se detecten en orden a los siguientes conceptos: por supuestos actos vandálicos, por consideración de mal uso de los inquilinos, y aquéllos en que los que se aprecie que su existencia se debe a la falta de conservación.





## Comunidad de Madrid

Los elementos constructivos a inspeccionar en cada uno de los edificios y zonas comunes se encuentran detallados en el ANEXO III de este Pliego, sin perjuicio de que existan otros a considerar en opinión del adjudicatario, que no estén incluidos expresamente en dicho documento, y que sean consentidos por la Agencia. Para ello el adjudicatario someterá la propuesta de modificación del ANEXO III a la Agencia, quien deberá autorizarlo expresamente.

La estimación de los daños se realizará desde la necesidad de adecuación y cumplimiento de las edificaciones y sus zonas comunes a la Normativa vigente que les sea de aplicación. Entre otras, las siguientes:

Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales.

Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación, Estado Ruinoso de las construcciones en el municipio correspondiente ó en su defecto la correspondiente al Ayuntamiento de Madrid.

Normativa Básica de la Edificación y demás Normativa Estatal, Autonómica o Municipal de obligado cumplimiento.

Normativa Estatal y Autonómica de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Normativa de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

Ley 2/99 de 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación.

Normas de Diseño y de Características de las instalaciones de las Compañías Suministradoras.

Ley 34 /2007 de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

R.D. 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus posteriores modificaciones recogidas en el RD 173 /2010 de 19 de febrero y 410/2010 de 31 de marzo así como los artículos del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, según el Decreto 31/2003 de 13 de marzo (BOCM 21/03/03) que estén en vigor.

Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (BOCM 259 31/10/85) y posteriores modificaciones.

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002 de 02/08/2002).

Decreto 55/2012 de 15 de marzo por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid así como las leyes 37/2003 de 17 de noviembre, el RD 1513/2005 de 16 de diciembre y el RD 1367/2007 de 19 de octubre.

Código Técnico de Edificación, Documento Básico de Seguridad de Utilización y ACCESIBILIDAD, publicada en BOE N°61 de jueves 11 de marzo de 2010, a través del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero. La aprobación de este real decreto hace aconsejable la derogación del Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, igualmente se hace necesario modificar las disposiciones finales del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.





## Comunidad de Madrid

Real Decreto por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificados (Real Decreto 505/2007/).

El presente Real Decreto fue publicado en el BOE de 11 de mayo de 2007, nº 113, pág. 20384-20390 y su entrada en vigor es el día siguiente a su publicación, por tanto es de obligado cumplimiento desde el 12 de mayo de 2007.

Y cuantas otras leyes, disposiciones, reglamentos y cualquier norma jurídica vigente que le sea de aplicación.

Del mismo modo, el adjudicatario deberá realizar la estimación de los daños atendiendo a las obligaciones contractuales de los agentes intervinientes en el uso de las promociones, para lo cual dispondrá de la documentación necesaria y que será proporcionada por la Agencia al adjudicatario al inicio de los trabajos derivados de este contrato.

El adjudicatario deberá elaborar unas FICHAS individualizadas por las siguientes unidades edificatorias, por cada una de las promociones a inspeccionar:

- Una FICHA para los elementos comunes de la promoción: urbanización y jardinería, garajes, porches, fachadas, cubiertas, acometidas generales, cerramientos generales, etc.
- Una FICHA para cada portal de acceso a las viviendas de la promoción a inspeccionar, detallando el estado de los elementos comunes interiores tales como: escaleras, cuartos auxiliares y de contadores, ascensores, instalaciones técnicas y equipamiento, etc.
- Una FICHA para cada una de las viviendas que componen la promoción, detallando el estado del interior de la vivienda en baños, cocina, dormitorios, salones, etc., y el estado de sus instalaciones y equipamiento.

Con todas ellas, el adjudicatario elaborará un INFORME PREVIO de cada una de las promociones objeto de este contrato que será entregado a la Agencia de Vivienda para su conformidad previa al comienzo de la FASE II y en el que se incluirá:

- Las FICHAS individualizadas mencionadas anteriormente.
- La estimación de todos los daños que es necesario subsanar y/o reparar para adecuar los inmuebles a su uso.
- La atribución a cada uno de los agentes intervinientes de las actuaciones a realizar.

En el caso de observarse patologías en la edificación, el INFORME PREVIO incorporará el siguiente contenido mínimo:

1. Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a la patología detectada.
2. Descripción de las posibles causas.
3. Descripción de las medidas de seguridad en caso de ser necesarias para garantizar la seguridad de los ocupantes de los edificios colindantes o transeúntes.





## Comunidad de Madrid

4. Descripción de las obras y trabajos de forma priorizada que se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas.
5. Presupuesto desglosado y valorado según los precios de cada una de las partidas que serán los que figuran en el Cuadro de Precios del ANEXO II. Si el precio de la partida no se encontrara incluida en dicho cuadro, se utilizarán los recogidos en la Base de Datos de la construcción editada por el Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara, del año 2016 (Base Precio Centro: "Edificación y Urbanización 2016", "Rehabilitación y Mantenimiento 2016"), a la que se puede acceder desde el siguiente enlace:  
<http://preciocentro.com/>

Los gastos del uso de la citada Base de Precios serán por cuenta del adjudicatario.

En cualquier caso, los precios descompuestos obtenidos contemplarán un 3% de costes indirectos.

El presupuesto de ejecución material, será el resultado obtenido por la suma de los productos de las mediciones de cada unidad de obra por su precio, incrementado un 1,5% en concepto de medidas de seguridad y salud y un 0,5% de gastos de gestión de residuos de construcción y demolición.

El Presupuesto de Contrata será el resultado de la ejecución material incrementada en los conceptos establecidos en el art. 131 del REAL DECRETO 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En todo caso, al INFORME PREVIO se acompañará un reportaje fotográfico. Así mismo se recogerán todos los documentos que hayan sido generados en el transcurso de los trabajos con motivo de las exigencias normativas, municipales o de la propia Agencia.

Toda la documentación será entregada en los dos soportes que se indican a continuación:

1. Soporte papel, tamaño mínimo A4 con fotografías de 10 x 15 cm.
2. Formato electrónico en tipo de archivo ".pdf", además de planos en ".dwg" y presupuestos en ".men" o ".bc3".

El adjudicatario deberá requerir de la Agencia la conformidad con lo expuesto en el INFORME PREVIO, con el fin de que pueda proceder a la facturación del trabajo realizado.

### FASE II – SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

Una vez recepcionado por la Agencia el INFORME PREVIO de cada una de las promociones objeto de este contrato, y a partir de los cinco días hábiles que transcurran desde la fecha de dicha recepción, se iniciará la FASE II que tiene por objeto el seguimiento de las actuaciones que se hayan atribuido a cada agente interviniente de la subsanación y/o reparación de los inmuebles.

El alcance de los trabajos en esta fase es el siguiente:

1. Visitas semanales a la promoción, para la verificación de que las obras se ejecutan conforme a lo especificado en el INFORME PREVIO. Dichas visitas finalizarán cinco días





## Comunidad de Madrid

hábiles con anterioridad a la fecha de finalización del contrato detallada en la relación del ANEXO I o bien a la finalización del presente contrato de asistencia técnica.

2. Emisión de informes de seguimiento con idénticos periodicidad y plazo indicados en el punto anterior, en los que se indicará la evolución en la ejecución de las actuaciones.

### 4.- EQUIPO DE ASISTENCIA TÉCNICA

El adjudicatario designará expresamente a una persona, con el carácter de Director del Trabajo, que será el responsable principal del equipo y el interlocutor con la Agencia de Vivienda Social en la ejecución del contrato.

El adjudicatario dispondrá al menos, desde el inicio del contrato y hasta la finalización de todos los INFORMES PREVIOS especificados en la FASE I, de **CUATRO** técnicos que deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder realizar el trabajo.

Para el desarrollo de la FASE II, el adjudicatario dispondrá al menos de **DOS** técnicos que, igualmente, deberán estar en posesión de la correspondiente titulación habilitante.

Todos los técnicos adscritos a este contrato deberán tener conocimiento del contenido de todas las normas y documentos citados anteriormente.

Así mismo, el adjudicatario deberá realizar las consultas necesarias ante el Ayuntamiento correspondiente en orden a asegurar la viabilidad de la propuesta de actuación de reparaciones y medidas correctoras en su caso, y deberá responder a los requerimientos de los técnicos de la Agencia de Vivienda Social.

### 5.- PLAZO

El plazo de los trabajos comenzará al día siguiente de la firma del contrato y se estima en función de las fechas de finalización consignadas en el ANEXO I y de la necesidad de obtener los INFORMES PREVIOS con la antelación suficiente a las mismas. Ello dará lugar a la correspondiente facturación una vez obtenida la conformidad de los trabajos según lo especificado en la prescripción 3 de este Pliego:

1ª Entrega:

Nº VIV	PROMOCIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	FECHA MÁXIMA ENTREGA
97	PARCELA 1.5-A LEGANES NORTE	CARMEN MARTIN GAITE, 55	LEGANÉS	23/04/2018
100	P-30 A1 CAMPO DE TIRO	ACACIAS (DE LA) 17 Y ENCINA, 22	LEGANÉS	23/04/2018





## Comunidad de Madrid

### 2ª Entrega:

Nº VIV	PROMOCIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	FECHA MÁXIMA ENTREGA
97	PARCELA 1.5-B LEGANÉS NORTE	AVDA. Mº GUERRERO, Nº 60 Y MARIA MOLINER, 60	LEGANÉS	22/05/2018
80	P-33 A2 CAMPO DE TIRO	ENCINA, 6	LEGANÉS	22/05/2018

### 3ª Entrega:

Nº VIV	PROMOCIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	FECHA FIN CONTRATO
50	P.9.2 ESPARTALES	LEOPOLDO ALAS CLARIN, 15-17 Y PEREZ GALDOS, 13	ALCALA DE HENARES	FIN DE CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA
50	P.9.1 ESPARTALES	LEOPOLDO ALAS CLARIN, 19-21 Y JOSE Mº PEMAN, 27	ALCALA DE HENARES	FIN DE CONTRATO DE ASISTENCIA TÉCNICA

Para la FASE I se estima un plazo de TRES MESES y para completar la FASE II se estima un plazo de otros TRES MESES consecutivos de los anteriores.

De este modo, el plazo total del contrato se estima en SEIS MESES.

### 5.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE.

La Agencia de Vivienda Social aportará la siguiente documentación que servirá de base para la realización de las ofertas por parte de las empresas licitadoras:

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexos correspondientes.

Cualquier otro que por la naturaleza del trabajo, considere oportuno.

Madrid a la fecha de la firma

EL DIRECTOR DEL ÁREA ECONÓMICA Y  
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Fdo: Alejo Miranda de Iarra Arnaiz





## ANEXO I

CONTRATOS DE DERECHOS DE SUPERFICIE POR ORDEN DE FINALIZACIÓN				
Nº VIV	PROMOCIÓN	DIRECCION	LOCALIDAD	FINALIZACIÓN
97	PARCELA 1.5-A LEGANES NORTE	CARMEN MARTIN GAITE, 55	LEGANÉS	23/04/2018
100	P-30 A1 CAMPO DE TIRO	ACACIAS (DE LA) 17 Y ENCINA, 22	LEGANÉS	23/04/2018
97	PARCELA 1.5-B LEGANES NORTE	AVDA.Mª GUERRERO, Nº 60 Y MARIA MOLINER, 60	LEGANÉS	22/05/2018
80	P-33 A2 CAMPO DE TIRO	ENCINA, 6	LEGANÉS	22/05/2018
50	P.9.2 ESPARTALES	LEOPOLDO ALAS CLARIN, 15- 17 Y PEREZ GALDOS, 13	ALCALA DE HENARES	17/12/2018
50	P.9.1 ESPARTALES	LEOPOLDO ALAS CLARIN, 19- 21 Y JOSE Mª PEMAN, 27	ALCALA DE HENARES	17/12/2018

