



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS CORRESPONDIENTE A:

DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE 4 VPPA Y TRASTEROS EN EL MUNICIPIO DE HORCAJO DE LA SIERRA-AOSLOS; 4 VPPA EN EL MUNICIPIO DE PUEBLA DE LA SIERRA; 10 VPPA, TRASTEROS Y GARAJES EN EL MUNICIPIO DE BERZOSA DE LOZOYA.

Nº exppte: A/SER-022075/2019

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir en el contrato de Servicios para la Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras necesarias para la construcción y puesta en servicio de las viviendas que a continuación se detallan, con la siguiente distribución en lotes:

LOTE 1

- Edificio de 4 viviendas y trasteros en el municipio de La Horcajo de la Sierra-Aoslos.
- Edificio de 4 viviendas en el municipio de Puebla de la Sierra.

LOTE 2

- Edificio de 10 viviendas, trasteros y garajes en el municipio de Berzosa de la Sierra.

Las promociones objeto del contrato son:

- Promoción de 4 viviendas en el municipio de Horcajo-Aoslos, dedicado a uso residencial, con entrada principal desde la calle Real, 55. La parcela es aislada, teniendo el frente principal del edificio dando hacia la calle de Real, la fachada Sur linda con una vivienda de dos alturas propiedad del Ayuntamiento de Horcajo de la Sierra-Aoslos, al Este con un Suelo público del Ayuntamiento de Horcajo de la Sierra-Aoslos seguido de un camino que lo separa con una parcela vecina y al Norte con la Calle del Corral de la Fragua (M-136).
- Promoción de 4 viviendas en Puebla de la sierra, que se desarrolla en dos bloques cada uno de dos viviendas pareadas, de dos plantas de altura (baja+1), alineado con el límite sur de la parcela en su fachada principal, desde la que se accede independientemente al local con la calle Pradillo, 38.
- Promoción de 10 viviendas en el municipio de Berzosa del Lozoya, dedicado a uso residencial, con entradas principales independientes desde un espacio libre que da a la calle Viñas, 19. La parcela tiene forma poligonal y una superficie de 1.413,38 m².

Todas las características descriptivas y constructivas de las obras objeto del contrato se definen en la memoria y demás documentos de los Proyectos de Ejecución actualizados existentes, así como documentación anexa de obtención de licencia, calificación y revisión del proyecto por la empresa de control de calidad.





2.- CONDICIONES PARTICULARES

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las parcelas soporte del proyecto se encuentran en las siguientes ubicaciones:

LOTE 1

- C/ Real nº 55, en el municipio de La Horcajo de la Sierra-Aoslos.
Referencia catastral: 9851501VL4495S0001PZ
- C/ Pradillo nº 38, en el municipio de Puebla de la Sierra.
Referencia catastral: 2805618VL6420N0000IG
2805619VL6420N0000JG
2805620VL6420N0000XG
2805621VL6420N0000IG

LOTE 2

- C/ Viñas nº 19, en el municipio de Berzosa de Lozoya.
Referencia Catastral: 6362916VL5366S0001FP

2.2.- PRESUPUESTO BASE

El presupuesto de licitación incluye la totalidad de los trabajos que componen el presente contrato, incluido el 21% de IVA, así como todos los gastos que se deriven de los conceptos contemplados en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas.

LOTE 1 - Los honorarios correspondientes a este lote se repartirán en una proporción del 43% para Horcajo de la Sierra-Aoslos y del 57% para Puebla de la Sierra.

Base imponible:	76.545,89 €
I.V.A:	16.074,64 €
Importe total:	92.620,53 €

LOTE 2 - Los honorarios correspondientes a este lote corresponden al 100% para Berzosa de Lozoya.

Base imponible:	152.492,19 €
I.V.A:	32.023,36 €
Importe total:	184.515,55 €

TOTAL CONTRATO

Base imponible:	229.038,08 €
I.V.A:	48.098,00 €
Importe total:	277.136,08 €





3.- CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS QUE SE DEBERÁN EJECUTAR PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE CONTRATO.

Los servicios que se contratan para ambos lotes son:

- Función técnica de Director de Obra formando parte de la Dirección Facultativa y dirigiendo el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, de conformidad con el proyecto, la licencia y el contrato, para adaptar su adecuación al fin propuesto. Estas funciones serán desempeñadas por un Arquitecto.
- Función técnica de Director de Ejecución de Obra que, formando parte de la Dirección Facultativa, realiza todas las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la marcha de las mismas, dentro de las atribuciones que le correspondan. Estas funciones serán desempeñadas por un Arquitecto Técnico o equivalente.
- Función técnica del Coordinador de Seguridad y Salud que, formando parte de la Dirección Facultativa, realiza todas las actividades necesarias para el seguimiento y control cualitativo de las medidas preventivas y de protección planificadas en el Estudio de Seguridad y Salud y en el posterior Plan de Seguridad y Salud de la Obra, con el objeto de que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente. Estas funciones serán desempeñadas por un Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico con formación acreditada como Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales en la especialidad de Seguridad en el Trabajo.

Asimismo, comprenderán las condiciones en la ejecución de las obras definidas en los artículos 7 y 8 del Código Técnico de la Edificación (CTE), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

El contenido y extensión de servicios que se contratan en relación con la Dirección Facultativa de las Obras se ajustarán a las siguientes condiciones:

- 1.- Garantizar a la Agencia de Vivienda Social que las obras se realizan de acuerdo con el Proyecto aprobado, con las condiciones de adjudicación de la obra y con las instrucciones complementarias que, durante la ejecución de los trabajos, sean dictadas por dicha Agencia de tal forma que en ningún acto u omisión pueda provocar que la Agencia incumpla la ley, normas municipales o autonómicas, las licencias del proyecto o cualquier otra reglamentación que sea de aplicación.
- 2.- Ejercer la dirección de obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 12, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.
- 3.- Ejercer la dirección de ejecución de la obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 13, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.
- 4.- Suministrar, debidamente documentados, a la Agencia de Vivienda Social cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción.
- 5.- Llevar a cabo cualquier otra gestión que la Agencia de Vivienda Social le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata.





6.- Los Facultativos Directores, en el ejercicio de sus funciones, actuarán en completa coordinación con los Servicios de la Agencia de Vivienda Social, debiendo asistir a las reuniones o comparecencias personales a que fueran requeridos por el Organismo.

7.- EL DIRECTOR DE LAS OBRAS:

- Ostentará la representación permanente de la Agencia de Vivienda Social ante el Contratista, Organismos o Entidades Oficiales y particulares, en todo lo referente a las obras objeto del presente contrato.
- En particular estará facultado para dar al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su adaptación al proyecto.
- Todas las órdenes que la Agencia de Vivienda Social, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista, serán comunicadas a éste por medio del Facultativo Director.
- El Facultativo Director será el único cauce de que dispondrá el contratista para comunicar a la Agencia de Vivienda Social toda clase de cuestiones, las cuales deberán ir siempre acompañadas de un informe redactado por aquél.
- Recibirá por parte del Contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.
- Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y el técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación de Replanteo que deberá recoger la realidad con el proyecto de ejecución y la información gráfica pertinente.
- Remitirá antes del día cinco de cada mes, la certificación de obra realizada en el período anterior, que no podrá omitir por el hecho de que haya sido de pequeño volumen o incluso nula a menos que la Agencia de Vivienda Social haya acordado la suspensión de obra.
- Enviará, acompañando a la certificación, un breve informe de la marcha de las obras en el mes, en cuanto a calidad, cumplimiento de planes previstos en el programa de trabajo y problemas resueltos o a resolver técnicos o administrativos. En el primer informe que emita dará cuenta de la situación y estado de la urbanización existente así como de la incidencia de la conexión de servicios y accesos de la promoción con los existentes en la zona.
- Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de las fases fundamentales de la obra, según los plazos que ha fijado la Administración.
- Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que la Agencia de Vivienda Social le señale como necesaria.
- Sin perjuicio de lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas del correspondiente Proyecto de Ejecución, la Dirección de las Obras puede ordenar que se verifiquen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra que en cada caso resulten pertinentes en los términos descritos en la Cláusula 38 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado.
- Entregar a la Agencia con una antelación mínima de cinco meses a la fecha de terminación de las obras, los documentos que recojan las superficies de todas las unidades vendibles, cuando se trate de obras de nueva planta, de acuerdo con el modelo facilitado por la Agencia de Vivienda Social.





- Remitir, tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución, un informe en que se hará constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo. En caso de solicitud de prórroga por el Contratista tramitará ésta debidamente informada.
- Si durante el transcurso de las obras se observara la necesidad de realizar alteraciones o reformas en el proyecto, previa solicitud y autorización, vendrá obligado a dar forma a dichas modificaciones, incluyendo la posible propuesta de precios, según el artículo 12. f. de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación. La redacción y presentación de esta documentación necesaria se hará a la mayor brevedad posible evitando en todo caso que la obra sufra demora en su ejecución o suspensiones.

Si antes de iniciarse las obras, el facultativo encargado de su dirección no hubiese adoptado las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto, según artículo 5 de Capítulo 1º. Título II de la ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

Si las modificaciones que hubiera que realizarse fueran por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, estas no supondrán aumento del precio del contrato. Si por el contrario hubiera que realizar modificaciones por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio del contrato proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, afectando exclusivamente a honorarios de redacción del proyecto modificado, control técnico del mismo si fuese necesario y dirección de las obras.

- También será obligación del Facultativo Director poner en conocimiento de la Agencia, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar los intereses de la Agencia de Vivienda Social, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir.
- Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado se informará a la Agencia de Vivienda Social con carácter previo a su contestación. Durante la ejecución de las obras se deberán presentar en el Ayuntamiento los volantes correspondientes. Asimismo deberá personarse en todas las visitas concertadas con técnicos municipales para la inspección de las obras.
- Llevará a cabo el control y vigilancia del Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición, así como la verificación de la documentación justificativa de la correcta gestión de los residuos generados en obra para la devolución de la garantía depositada a tal efecto.
- Como control de la ejecución de la obra deberán consignarse por escrito en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias todas las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, así como registrar todas las visitas que se hicieren a la obra, desde el momento del comienzo de la obra hasta su recepción; momento en el que se entregará al propietario copia del mismo.
- Hacer las previsiones necesarias para que en el momento de la recepción de las obras se hayan obtenido todos los permisos de instalaciones precisos para su funcionamiento de modo que las edificaciones, viales y redes de servicio puedan ser entregadas o cedidas para el uso a que se destinan.
- Elaborar el Libro del Edificio según la Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación y normativa de aplicación, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa, se irá formando desde el momento de replanteo de la obra y durante el curso de la misma, con toda la documentación gráfica y anotaciones, según artículos 12 y 13 de la citada ley. Tras finalizar la obra el Facultativo Director deberá entregar al propietario los ejemplares del Libro del Edificio en formato papel y en formato informatizado necesarios y depositar otro en el Ayuntamiento correspondiente.





- Elaborar y suscribir con su firma y en colaboración con la Empresa Constructora la documentación técnica necesaria para la obtención de la Calificación Definitiva así como el Proyecto Final de Obra Terminada.
- Emitir los siguientes certificados o los necesarios para la obtención de las licencias:
 - Certificado Final de Obra conjunto, de Arquitecto y Arquitecto Técnico, con expresa mención del ajuste de la obra realizada a la licencia que autoriza las obras, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las obras sobre el ajuste de las instalaciones de la obra realizada a la licencia que autoriza la actividad o actividades, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las Obras sobre terminación de edificación y urbanización.
 - Certificado del Facultativo Director acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con todas las normas de calidad establecidas. En el caso de no efectuar la urbanización, debe especificarse.
 - Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
 - Redactar el Certificado con firma legitimada de la descripción básica de la edificación, según artículo 45 del R. D. 1093 de 4 de julio de 1997.
- Preparar lo necesario a fin de que la recepción de las obras se lleve a cabo dentro del mes siguiente al de su terminación. A tal efecto, aparte de lo previsto en el apartado anterior, deberá comunicar a la Agencia de Vivienda Social, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que la citada Agencia señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.
- Medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por él y con conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
- Documentación del seguimiento de la obra según se define en el Código Técnico de la Edificación (CTE) Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

8.- EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

- Recibirá por parte del Contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.
- Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y de acuerdo con las instrucciones del Facultativo Director de las Obras y el técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación de Replanteo que deberá recoger la realidad con el proyecto de ejecución y la información gráfica pertinente.





- Vigilará la ejecución material de las obras e instalaciones, cuidando de su control práctico, de acuerdo con el proyecto que las define, con las normas y reglas de la buena construcción y con las instrucciones del Facultativo Director de las obras. Todo ello de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación y las directrices del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Inspeccionará los materiales a emplear, dosificaciones y mezclas, exigiendo las comprobaciones, análisis necesarios y documentos de idoneidad precisos para su aceptación.
- Vigilará el correcto desarrollo de las obras, la ejecución y utilización de los materiales, las instalaciones provisionales, los medios auxiliares de la promoción y los sistemas de protección.
- Controlará la elaboración y puesta en obra de cada una de sus unidades, comprobando las dimensiones y correcta disposición de los elementos constructivos.
- Procederá a la medición y valoración de la obra realizada en cada mensualidad para la confección de las correspondientes certificaciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y la documentación que las define, de forma que la certificación correspondiente pueda ser remitida a la Agencia de Vivienda Social antes del día cinco del mes siguiente.
- Obtendrá y facilitará los datos precisos para redactar el informe mensual sobre la marcha de las obras y sus anejos gráficos, así como el resultado de los ensayos efectuados.
- Calculará, si procede, la revisión de precios con sujeción a las normas establecidas al efecto.
- Suscribirá, de conformidad con el Facultativo Director de las Obras y conjuntamente con él, actas y certificaciones sobre replanteo, comienzo y desarrollo de las obras.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras en la realización de las reformas o alteraciones de proyecto, previa solicitud y autorización, cuya necesidad o conveniencia se observe durante la ejecución de las mismas, incluyendo la posible propuesta de precios contradictorios.
- Colaborará con el Facultativo Director en la preparación de la documentación final de las obras al objeto de que esta documentación sirva de base a la declaración de obra nueva y posterior cesión de las construcciones, viales y urbanización.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras y con la Empresa Constructora en la elaboración de cuantos documentos sean necesarios para la obtención de la Calificación Definitiva, así como del Proyecto Final de Obra Terminada.
- Colaborará con el Facultativo Director en el cumplimiento de las anotaciones pertinentes en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, así como en la elaboración del Libro del Edificio, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa, de acuerdo con la Ley 2/1999 de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Colaborará con el Facultativo Director en la medición, cubicación y valoración de las unidades de obra precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por el Facultativo Director y con la conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.





- Elaborará la documentación del seguimiento de la obra según se define en el Código Técnico de la Edificación (CTE) Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

8.- EL COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD:

- Realizará el análisis del Proyecto desde el punto de vista del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre y el análisis del Estudio o Estudio básico de Seguridad y Salud del proyecto de construcción.
- Visitará el emplazamiento de las obras y hará la evaluación de riesgos
- Coordinará las actividades de la obra para garantizar que los contratistas y, en su caso, los subcontratistas y los trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, durante la ejecución de la obra y, en particular, en las tareas o actividades a que se refiere el artículo 10 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
- Informará el Plan de Seguridad y Salud elaborado por el contratista seleccionado adjudicatario de las obras y en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo proponiendo a la Agencia de la Vivienda Social la aprobación del citado Plan. Dicho informe deberá ser entregado dentro de los cinco días naturales siguientes a la entrega del Plan de Seguridad y Salud elaborado por el contratista
- Realizará cuantos trámites administrativos sean necesarios, bien ante la Comunidad de Madrid (aviso previo, actualizaciones del aviso previo por subcontratistas o autónomos de nueva incorporación, obtención de resguardo de presentación del plan aprobado y libro de incidencias), bien ante otros organismos oficiales.
- Diligenciará el Libro de incidencias de Seguridad y vigilará el cumplimiento de las medidas preventivas especificadas en el Plan de Seguridad y Salud en cada una de las obras o actividades, dejando constancia de los incumplimientos que detecte en el Libro de incidencias. En los supuestos en que se observen circunstancias de riesgo grave e inminente, debido a la no observancia o incumplimiento de las medidas preventivas y protecciones previstas, disponer la paralización de los trabajos afectados, o en su caso, de toda la obra, realizando las anotaciones precisas en el Libro de incidencias y dando cuenta inmediata de los hechos al Director de la Obra, a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, al contratista, y en su caso, a los subcontratistas afectados y a los representantes de los trabajadores.
- Asistirá a todas las reuniones de Seguridad y Salud y aquellas reuniones de seguimiento y coordinación así como efectuar cuantas visitas periódicas sean necesarias para la correcta ejecución de su función incluso permanencia en la obra si así fuese requerido por la Agencia de la Vivienda Social.
- Realizará cuantas actuaciones del Plan de Seguridad y Salud sean necesarias con motivo de nuevas incorporaciones de subcontratistas o trabajadores autónomos
- Elaborará informes mensuales con resumen de visitas efectuadas, índice de siniestralidad y mejoras propuestas con informes urgentes en función de la gravedad de la incidencia.
- Procederá en cada mensualidad a la revisión de la medición y valoración de los trabajos en los aspectos que sean de su competencia para la confección de las correspondientes certificaciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y la documentación que las define, de forma que la certificación correspondiente pueda ser remitida a la Agencia de Vivienda Social antes del día cinco del mes siguiente.





- Redacción del Informe final sobre Seguridad y Salud de las Obras, que será entregado antes de los diez días naturales de la finalización de las obras.

En general coordinar y velar por el cumplimiento de todas aquellas disposiciones recogidas en el Real Decreto 1627/1997 de 2 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción

Madrid, a fecha de la firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

Fdo.: José Antonio Martín Martín

LA DIRECTORA DEL ÁREA ECONÓMICA
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Paloma Tejero Toledo



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037865303986656070729**