

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

**CONSULTORÍA Y ASISTENCIA PARA LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE TERMINACIÓN  
DE 44 VPPA-OCJ, LOCAL COMERCIAL, TRASTEROS Y GARAJES EN LA PARCELA 1.31C  
DEL ENSANCHE DE VALLECAS (MADRID)**

Nº Expte: A/SER-012741/2018

## **1.- OBJETO DEL CONTRATO**

El presente pliego tiene por objeto fijar las condiciones de orden técnico que han de regir en el contrato de Consultoría y Asistencia para la Dirección de las de terminación y puesta en servicio de un edificio de 44 viviendas en la Parcela 1.31C del Ensanche de Vallecas. Dicho edificio se encuentra parcialmente ejecutado.

Se trata de un edificio aislado en esquina, con planta en forma de "L". Dispone de seis plantas sobre rasante más una última planta de ático retranqueada para uso de viviendas, siendo la planta baja de soportales. Bajo rasante tiene una planta sótano para garaje y una entreplanta en la que se ubican los trasteros.

Todas las características descriptivas y constructivas de las obras objeto del contrato se definen en la memoria y demás documentos del Proyecto de Terminación existente.

## **2.- CONDICIONES PARTICULARES**

### **2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Las obras objeto de este contrato se encuentran ubicadas en la calle Bulevar de la Naturaleza esquina C/ Almonte, en la parcela 1.31C del Ensanche de Vallecas.

### **2.2.- PRESUPUESTO DE LA PROMOCIÓN**

El presupuesto estimado de contrata de la promoción es de 1.943.288,16 € (incluidos los % de gastos generales y beneficio industrial, sin incluir IVA).

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

Los servicios que se contratan asumen la 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.

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 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.
- 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.
- 3.- 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.
- 4.- 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.
- 5.- El Facultativo Director, en el ejercicio de sus funciones, actuará en completa coordinación con los Servicios de la Agencia de Vivienda Social, debiendo asistir a las reuniones o comparecencias personales a que fuera requerido por el Organismo.
- 6.- El Facultativo Director 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.
- 7.- En particular estará facultado para dar al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su fiel adaptación al proyecto.
- 8.- 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.
- 9.- 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.
- 10.- 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.
- 11.- Realizar 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.
- 12.- Remitir 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.
- 13.- Enviar, 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.

14.- 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.

15.- Vigilar e informar 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.

16.- 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.

17.- Entregar a la Agencia con una antelación mínima de cinco meses a la fecha de terminación de las obras, los documentos contemplados en la Etapa B (según modelo de la Agencia de Vivienda Social) con las superficies de todas las unidades vendibles, cuando se trate de obras de nueva planta.

18.- 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.

19.- 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.

20.- 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.

21.- 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.

22.- 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.

23.- 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.

24.- 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.

25.- 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.

26.- 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.

- 27.- 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.

28.- 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.

29.- 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.



30.- 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.

Madrid, a fecha de la firma

EL DIRECTOR DE ÁREA ECONÓMICA  
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Fdo. Rodrigo Iglesias-Sarria Fernández de Navarrete