



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 – REVERSIONES 2021"

EXPTE: A/SER-031334/2020

1.- OBJETO.

El presente Pliego tiene por objeto la "Asistencia Técnica para la inspección de las promociones en régimen de derecho de superficie – reversiones 2021" de las 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 municipios de la Comunidad de Madrid que se relacionan a continuación, y que están detallados en el ANEXO I a este pliego:

- ALCOBENDAS
- SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
- MEJORADA DEL CAMPO
- RIVAS-VACIAMADRID
- VILLA DEL PRADO
- TRES CANTOS

En dicho ANEXO I igualmente se detallan el número de promociones a inspeccionar, el número de viviendas o plazas 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, plazas de residencias, 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, el Área de mantenimiento, el Área Social y a instancia de la Agencia de Vivienda Social.

Se recogerán y clasificarán los daños que se detecten en orden a los siguientes conceptos: por supuestos actos vandálicos, por mal uso de los inquilinos y por falta de conservación apreciada.



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 así entendidos por la Agencia. Para ello el adjudicatario someterá la propuesta de modificación del ANEXO III a la Agencia, quien deberá autorizarlo expresamente, y que nunca deberá suponer un incremento en el coste del contrato.

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:

- Código Técnico de Edificación aprobado por el RD 314/2006, de 17 de marzo, por (de aplicación en los epígrafes que correspondan así como el DB de Seguridad de Utilización y Accesibilidad)
- Normativa Básica de la Edificación y demás Normativa Estatal, Autonómica o Municipal de obligado cumplimiento.
- Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales del municipio que corresponda.
- Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación, Estado Ruinoso de las construcciones en el municipio correspondiente o en su defecto la correspondiente al Ayuntamiento de Madrid.
- Normativa Estatal y Autonómica de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas (entre otras Ley 8/1993 de 22 de junio; Decreto 13/2007 de 15 de marzo de la CM; RD 556/89 sobre medidas mínimas de accesibilidad en los edificios; RD 505/2007 de 20 de abril de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones).
- Normativa de Seguridad y Salud en las obras de construcción (entre otras el RD. 1627/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y el RD 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo).
- 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.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid (BOCM 259 - 31/10/85) y posteriores modificaciones. También la específica para cada municipio en su caso.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real 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.



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

El adjudicatario deberá elaborar una FICHA individualizada resultado de la toma de datos para cada una de las siguientes unidades edificatorias objeto de inspección:

- Una FICHA para los elementos comunes de la promoción: urbanización y jardinería, porches, fachadas, cubiertas, acometidas generales, cerramientos generales, equipamientos, 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, PCI, luminarias, equipamiento, etc.
- Una FICHA para las instalaciones comunes propias de las residencias definidas en el ANEXO V, detallando el estado de sus instalaciones y equipamiento.
- Una FICHA para cada una de las viviendas y sus anexos (trasteros) o plazas habitacionales en residencias que componen la promoción, detallando el estado del interior de las viviendas (o plazas en residencia) en baños, cocina, dormitorios, salones, etc., y el estado de sus instalaciones y equipamiento.
- Una FICHA para los garajes de la promoción a inspeccionar, detallando el estado de los elementos comunes interiores tales como: escaleras, cuartos auxiliares y de contadores, ascensores, instalaciones técnicas, PCI, luminarias, equipamiento, etc.
- Una FICHA RESUMEN simplificada con los datos de las anteriores.

El formato de las fichas para cada vivienda y/o plaza (y sus anejos) será similar al que acompaña el ANEXO IV de este Pliego. Los archivos en formato electrónico deberán estar vinculados entre sí, de forma que cualquier cambio en las fichas de toma de datos se manifieste en la FICHA RESUMEN. Todas las fichas deberán ser firmadas de forma individualizada por el técnico inspector del inmueble.

El adjudicatario deberá realizar también la estimación económica de la reparación los daños detectados atendiendo a las obligaciones contractuales de los agentes intervinientes en el uso de las promociones, para lo que dispondrá de la documentación necesaria que le será proporcionada por la Agencia al inicio de los trabajos derivados de este contrato.

Cualquier daño urgente detectado en la inspección será notificado inmediatamente a la AVS.

Con todas esas fichas resultado de la toma de datos, el adjudicatario elaborará un INFORME PREVIO para cada una de las promociones objeto de este contrato (ocho) que será entregado a la Agencia de Vivienda Social para su revisión y conformidad previamente al comienzo del desarrollo de los trabajos de la FASE II.

Cada INFORME PREVIO incluirá:

- Las FICHAS individualizadas mencionadas anteriormente.
- La atribución de la reparación de los daños a cada uno de los agentes intervinientes según su responsabilidad en el hecho causante.
- La estimación económica particularizada y total de todos los daños detectados necesarios de subsanación. También se glosará la valoración económica por intervinientes responsables.



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 y/o transeúntes.
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 2020-marzo (Base Precio Centro: "Edificación y Urbanización 2020-marzo", "Rehabilitación y Mantenimiento 2020-marzo"), 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 incluirán 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 RD 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 el INFORME PREVIO se acompañará de un reportaje fotográfico de los inmuebles revisados. 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 digital imprimible en tamaño mínimo A4 con fotografías insertadas de tamaño 10 x 15 cm (2 ejemplares por promoción).
2. Formato electrónico en tipo de archivo ".doc" y ".pdf", además de planos en ".dwg" y presupuestos en ".men" o ".bc3". Las Fichas se entregarán también en formatos Excel y Access.

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



FASE II – SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

Una vez recepcionado y aprobado por la Agencia el INFORME PREVIO para cada una de las promociones objeto de este contrato, y a partir de al menos cinco días hábiles desde la fecha de dicha recepción, podrá iniciarse por el adjudicatario la FASE II para cada promoción, fase que tiene por objeto el seguimiento y comprobación de la subsanación de las deficiencias observadas en la FASE I.

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

1. Llevar a cabo todas las visitas necesarias a las promociones para la comprobación de que las obras se ejecutan conforme a lo especificado en el INFORME PREVIO. Cada visita finalizará con la emisión de un Acta de cada intervención de subsanación.
2. Emisión de informes de seguimiento semanales en los que se indicará la evolución en la ejecución de las actuaciones.
3. Elaboración de un INFORME RESULTADO que, tomando como base el informe previo de la Fase I, actualice su información en función de las reparaciones ejecutadas, incluyendo las FICHAS descritas en la Fase I. También en este caso todas las fichas deberán ser firmadas de forma individualizada por el técnico inspector del inmueble y los archivos en formato electrónico deberán estar vinculados entre sí, de forma que cualquier cambio en las fichas de toma de datos se manifieste en los listados de resumen.

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 (arquitecto o ingeniero superior; arquitecto técnico o ingeniero), siendo uno de ellos especialista en la inspección de las instalaciones propias de las residencias objeto del trabajo y al menos dos de ellos serán arquitecto o arquitecto técnico.

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 que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder realizar el trabajo (arquitecto o ingeniero superior; arquitecto técnico o ingeniero), siendo al menos uno de ellos arquitecto o arquitecto técnico.

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 reversión 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.

Se fijan los siguientes plazos máximos de entrega para los INFORMES PREVIOS de la FASE I de cada una de las promociones, en relación a la fecha de finalización de la concesión:

DIRECCIÓN	LOCALIDAD	REVERSIÓN DERECHO SUPERFICIE	ENTREGA INFORME PREVIO
PABLO IGLESIAS, 22-24	ALCOBENDAS	10/06/2021	10/02/2021
DOLORES IBÁRRURI, 8 Y PALESTINA, 7	ALCOBENDAS	10/06/2021	10/02/2021
AVD. JOSÉ ECHEGARAY Nº 1	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	01/09/2021	01/05/2021
DE LA VEGA, 1	MEJORADA DEL CAMPO	10/10/2021	10/06/2021
ROSA DE LUXEMBURGO, 1,3,5 Y 7; RAFAEL CANOGAR, 4 Y JUAN GRIS, 3	RIVAS-VACIAMADRID	15/10/2021	15/06/2021
VELÁZQUEZ, 1,3 Y 5; ANTONIO LOPEZ, 48; RAFAEL CANOGAR, 2 Y JUAN GRIS, 1	RIVAS-VACIAMADRID	15/10/2021	15/06/2021
CAMINO DE LA ESTACIÓN, 4	VILLA DEL PRADO	02/12/2021	02/07/2021
YELMO, 17-18 (SECTOR PUEBLOS)	TRES CANTOS	13/12/2021	13/07/2021

Para completar la FASE II se realiza una estimación de un plazo máximo de 20 días a partir de la fecha del Acta de Recepción de las obras que hayan resultado necesarias por ser incluidas en el INFORME PREVIO de la FASE I.

6.- 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 (entre ellos el Anexo I de “contratos de derecho de superficie por orden de finalización”; Anexo II de “cuadro de precios Agencia Vivienda Social 2020”; Anexo III “Elementos y tareas de inspección”; Anexo IV “fichas tipo” y Anexo V “equipamiento en residencias”).

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

Madrid, a la fecha de la firma

JEFE DEL ÁREA DE
MANTENIMIENTO

SUBDIRECTOR GENERAL DE
PROYECTOS Y OBRAS

EL DIRECTOR DEL ÁREA
ECONÓMICA
Y DE PROMOCIÓN Y
REHABILITACIÓN

D. Andrés Brea Rivero

D. José Carlos Carrasco Tardío

D. Manuel Ángel Fernández Mateo

