



# Comunidad de Madrid

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DENOMINADO:**

### **INSPECCIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS EDIFICIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE MADRID**

**Nº Expte.: A/SER-015853/2017**

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

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones de orden técnico que han de regir en el contrato de Asistencia Técnica, relativa a la inspección del estado actual y propuesta de medidas correctoras en adaptación a la normativa vigente de los edificios del Patrimonio Inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social.

#### **2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Las edificaciones cuya inspección técnica es objeto de la presente contratación se encuentran ubicadas en la Comunidad de Madrid.

#### **3.- PROGRAMA**

Se estima que el volumen aproximado de inspecciones técnicas incluido en el presente Pliego es de 75 edificios. La Agencia de Vivienda Social establecerá las prioridades de forma coordinada con el adjudicatario para la programación de las inspecciones con el criterio predominante, no exclusivo, del de la antigüedad del edificio.

#### **4.- DESARROLLO DEL TRABAJO**

A tenor de lo estipulado en los artículos 168 y 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo cual se recoge como obligaciones del propietario reguladas en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de la Edificaciones, de carácter municipal, se pone de manifiesto la necesidad de realizar los Informes Previos y Actas de ITE en los edificios del Patrimonio Inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social.

La adecuación a la Normativa Vigente, si fuera obligatoria, así como las medidas correctoras a disponer, se ajustarán a los requisitos y normas establecidos en la Legislación y que sean de aplicación. Entre otras:

- Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales que sean de aplicación en la Zona.
- Ordenanzas sobre Conservación, Rehabilitación, Estado Ruinoso de las construcciones en el Municipio correspondiente o, 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 Protección 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 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.





## 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 159 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 en la Leyes 37/2003 de 17 de noviembre, el RD 1513/2005 de 15 de diciembre y el RD 1367/2007 de 19 de octubre.
- Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, publicado en BOE 61 de jueves 11 de marzo de 2010, a través del Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero. La aprobación de este RD hace aconsejable la derogación del RD 556/1989 de 19 de mayo, e igualmente se hace necesario modificar las disposiciones finales del RD 505/2007 de 20 de abril.
- 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 (RD 505/2007). Este decreto fue publicado en el BOE de 11 de mayo de 2007, núm. 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 Leyes, Disposiciones, Reglamentos y cualquier Norma Jurídica vigente que le sea de aplicación.

El adjudicatario de los trabajos objeto del presente contrato, deberá estar en conocimiento del contenido de las normas y documentos citados anteriormente.

La inspección de cada Edificio se realizará en contacto con cada vecino, Comunidad de Vecinos o Junta de Administración, según corresponda, y a instancia de la Agencia de Vivienda Social, con las Asociaciones Vecinales correspondientes si fuera necesario. Para ello la Agencia de Vivienda Social facilitará al adjudicatario, en la medida de lo posible, los datos de contacto de dichas entidades.

Asimismo, deberá realizar las consultas necesarias ante los Ayuntamientos correspondientes en orden asegurar la viabilidad de la propuesta de actuación de reparaciones y medidas correctoras en su caso.

De igual modo deberá ajustarse al cumplimiento de cuantos requerimientos se le hagan por parte de los Técnicos de la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social.

### 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 se considere oportuno.





# Comunidad de Madrid

## 6.- CARACTERÍSTICAS DEL TRABAJO

Se describe a continuación el proceso que habrá de seguir el adjudicatario para cada unidad mínima de inspección, entendiendo como tal un edificio de cualquier tipo que tiene una única dirección postal.

### FASE I. INSPECCIÓN E INFORME PREVIO

#### INSPECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y TOMA DE DATOS DE SU ESTADO

Trabajos previos y visitas de inspección con toma de datos de los inmuebles objeto de ITE. Dichas visitas e inspecciones, a las cuales podrán asistir los técnicos de la Agencia de Vivienda Social si así lo estiman conveniente, se realizarán en función de la programación que adopte la Agencia de Vivienda Social.

#### ELABORACIÓN Y EMISIÓN DE INFORME PREVIO

Con arreglo a lo dispuesto para la Inspección Técnica de Edificios y el Acta oficial de Inspección de Edificios, se elaborará un Informe Previo con las condiciones y el contenido especificado en el punto 7 de este Pliego y que se resume a continuación:

- Ficha con datos identificativos del inmueble.
- Plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4 o DIN-A3, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- Identificación, descripción y resumen de cada deficiencia (solo en el caso de resultado desfavorable) y sus posibles causas.
- Resultado esquemático de la Inspección, indicando las medidas de urgencia a tomar si las hubiera (solo en el caso de resultado desfavorable).
- Mediciones y presupuesto estimado de las reparaciones a efectuar de forma desglosada, incluyendo los comentarios que se consideren oportunos para su correcta localización en el edificio (solo en el caso de resultado desfavorable).
- Plazo estimado para la duración de las obras de reparación de los daños (solo en el caso de resultado desfavorable).
- Borrador del Acta de Inspección Técnica, cumplimentada de acuerdo a los formularios oficialmente establecidos en los Ayuntamientos correspondientes.

#### RECEPCIÓN DEL INFORME PREVIO

El adjudicatario deberá requerir del Área Económica, de Promoción y Rehabilitación la conformidad con lo expuesto en el INFORME PREVIO, con el fin de que se pueda proceder a la recepción del mismo, previa a la facturación del 80% del precio unitario establecido en el Anexo I de este Pliego, como parte del trabajo realizado por del adjudicatario.





# Comunidad de Madrid

## FASE II. TRAMITACIÓN DEL ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA

Las Actas de Inspección Técnica se clasifican en:

- Favorables
- Desfavorables

En el supuesto de que el Acta de Inspección sea favorable, no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

Una vez recepcionado el INFORME PREVIO por el Área Económica, de Promoción y Rehabilitación, el adjudicatario deberá tramitar las Actas de Inspección Técnica ante los Ayuntamientos correspondientes.

Para ello, el adjudicatario deberá presentar y registrar tres copias de las actas de inspección técnica si el resultado es desfavorable, y dos si es favorable.

Una vez presentada el acta de inspección técnica por el adjudicatario, y sea anotada y registrada por el órgano municipal competente, el adjudicatario entregará una copia original a la Dirección Económica de Promoción y Rehabilitación, quien otorgará la recepción definitiva de la misma. Tras la recepción definitiva el adjudicatario podrá facturar el 20% restante del precio unitario establecido en el Punto 9 de este Pliego.

En el supuesto de que el acta de inspección técnica se presente sin los requisitos formales esenciales, y la Agencia de Vivienda Social sea requerida para la subsanación de defectos observados en la documentación, será responsabilidad del adjudicatario el subsanar dichos defectos en los plazos requeridos por los Órganos Municipales, incluso en el plazo de garantía del contrato y hasta finalizar el mismo.

## 3.- CONDICIONES PARTICULARES

### 3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las edificaciones cuya inspección técnica es objeto de la presente contratación se encuentran ubicadas en la Comunidad de Madrid.

### 3.2.- PROGRAMA

Se estima que el volumen aproximado de inspecciones técnicas incluido en el presente Pliego es de 75 edificios. La Agencia de Vivienda Social establecerá las prioridades de forma coordinada con el adjudicatario para la programación de las inspecciones con el criterio predominante, no exclusivo, del de la antigüedad del edificio.

## 4.- VARIANTES O ALTERNATIVAS

No se admiten variantes o alternativas.





## Comunidad de Madrid

### 5.- DESARROLLO DEL TRABAJO

El adjudicatario de los trabajos objeto del presente contrato, deberá estar en conocimiento del contenido de todas las normas y documentos citados anteriormente.

La inspección de cada Edificio se realizará en contacto con cada vecino, Comunidad de Vecinos o Junta de Administración, según corresponda, y a instancia de la Agencia de Vivienda Social, con las Asociaciones Vecinales correspondientes si fuera necesario. Para ello la Agencia de Vivienda Social facilitará al adjudicatario, en la medida de lo posible, los datos de contacto de dichas entidades.

Asimismo, deberá realizar las consultas necesarias ante los Ayuntamientos correspondientes en orden asegurar la viabilidad de la propuesta de actuación de reparaciones y medidas correctoras en su caso.

De igual modo deberá ajustarse al cumplimiento de cuantos requerimientos se le hagan por parte de los Técnicos de la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social.

### 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.
- Cualquier otro que por la naturaleza del trabajo se considere oportuno.

### 7.- CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS Y TRABAJOS QUE SE DEBERÁN PRESENTAR Y EJECUTAR PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE CONTRATO

El INFORME PREVIO mencionado en el punto 2 de este Pliego hará referencia necesariamente y como mínimo a los siguientes apartados:

- 1.- Estado de la estructura y la cimentación.
- 2.- Estado de las fachadas exteriores e interiores, patios, medianeras y paramentos en especial a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, elementos superpuestos, etc.

En caso de que fuera necesario adoptar medidas de seguridad para garantizar la seguridad de los ocupantes de los edificios, edificios colindantes o transeúntes, se comunicará de inmediato a la Agencia de Vivienda Social con propuestas concretas sin esperar la realización del Informe definitivo.

- 3.- El estado de conservación de cubiertas y azoteas, petos, elementos fijados a cubiertas, cornisas, aleros, terrazas sobre garajes.
- 4.- Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- 5.- Estado de la Urbanización, en su caso.
- 6.- Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.





## Comunidad de Madrid

7.- Estado del inmueble en cuanto a su comportamiento térmico del edificio. El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

Las Actas de Inspección Técnica irán acompañadas de Plano Parcelario a escala mínima 1:1000, en formato DINA4 o DINA3, ubicando la finca de referencia con sus límites de la parcela y del conjunto de edificaciones, construcciones y plantas bajo rasante que hayan sido inspeccionadas.

Se recogerá el perímetro de la actuación.

Se definirá si existen otras edificaciones vinculadas al mismo, como cerramientos, zonas ajardinadas, patios de manzana, límites de parcelas colindantes, zonas comunes con otras promociones, existencia de centros de transformación de compañías eléctricas, instalaciones exteriores, etc.

Se definirá cada edificio mediante el siguiente esquema jerárquico:

### **Municipio/Grupo/Fase/Etapa/Tipo de Vía/Partícula/nº Postal/Apéndice**

Además de considerar la fecha de construcción, el régimen de propiedad (arrendamiento, propiedad diferida, etc.), el uso principal, el uso secundario y otros usos, si los hubiere.

En caso de tratarse de informe previo con resultado DESFAVORABLE, se realizará un Informe complementario describiendo brevemente las características de las edificaciones inspeccionadas.

- 1.- Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a los apartados antes mencionados.
- 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.
- 4.- Descripción de las obras y trabajos, de forma priorizada, que se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas, plazo estimado de ejecución de las mismas y presupuesto desglosado y valorado según los precios 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.





## Comunidad de Madrid

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".

Asimismo, se introducirán tantos documentos o exigencias que cada Normativa Municipal tenga recogida para el desarrollo de estos trabajos.

### 8.- EQUIPO DE ASISTENCIA TÉCNICA

El Técnico o Técnicos que intervengan en este trabajo deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y cualquier otra legislación vigente para poder realizar el trabajo.

Toda la documentación deberá incorporar la firma del técnico competente que corresponda a cada caso. La Agencia de Vivienda Social a través de la Dirección del Área Económica y de Promoción y Rehabilitación se encargará de la coordinación y seguimiento del trabajo velando por el cumplimiento de este Pliego.

El adjudicatario designará expresamente a una persona, con el carácter de Director del Trabajo, que ostentando la titulación de Arquitecto/Ingeniero Superior y con una experiencia mínima de 5 años en trabajos relacionados con informes y/o peritaciones de edificios, 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 del mismo, de DOS TECNICOS que deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder realizar el trabajo.

Del mismo modo, el adjudicatario deberá disponer de los medios necesarios a su cargo para poder resolver satisfactoriamente los requerimientos técnicos exigidos en la elaboración de los informes solicitados en el punto 2 de este Pliego.

### 9.- PRECIO UNITARIO

Para la obtención del presupuesto de licitación del expediente de referencia se ha calculado el precio unitario medio de 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",





## Comunidad de Madrid

“Rehabilitación y Mantenimiento 2016”), contrastado con las distintas ofertas de profesionales desde el inicio de estos trabajos por la Agencia de Vivienda Social, y comparado a su vez con los vigentes en el Ayuntamiento de Madrid para actuaciones idénticas:

Coste medio trabajos x inspección	787,00 €
-----------------------------------	----------

### 10.- PLAZO

El plazo de los trabajos comenzará al día siguiente de la firma del contrato y tendrá una duración máxima de NUEVE MESES o con anterioridad si se hubiera agotado el presupuesto.

Madrid a la fecha de la firma  
EL DIRECTOR DEL ÁREA ECONÓMICA Y  
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

