

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁN EN EL CONTRATO DE
LOS SERVICIOS DE LA REDACCIÓN DE INFORME PERICIAL Y SOLUCIÓN
TÉCNICA SOBRE EL ESTADO ACTUAL Y LAS OPCIONES DE INTERVENCIÓN EN
LA PLANTA DE INSTALACIONES Y CUBIERTA DEL EDIFICIO PROPIEDAD DE
PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., SITUADO EN LA CALLE
ADUANA Nº 29 EN MADRID**

ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO	3
2. ÁMBITO DE LOS TRABAJOS	3
3. DOCUMENTACIÓN FACILITADA PARA ELABORAR EL INFORME PERICIAL	4
4. BASES PARA LA REDACCIÓN DEL INFORME PERICIAL.....	4
4.1. Criterios generales	4
4.2. Criterios particulares.....	5
4.3.- Normativa a la que ha de sujetarse la redacción del Informe Pericial.	7
5. DESARROLLO DEL TRABAJO	9
5.1. Fases y plazos de ejecución del contrato.....	9
5.2. Presentación	10
5.3.- Medios materiales y humanos	10
6. AGENTES INTERVINIENTES.....	11
6.1. Equipo de trabajo	11

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Pliego es establecer las características y prescripciones técnicas que han de regir el contrato de **SERVICIOS DE LA REDACCIÓN DE INFORME PERICIAL Y SOLUCIÓN TÉCNICA SOBRE EL ESTADO ACTUAL Y LAS OPCIONES DE INTERVENCIÓN EN LA PLANTA DE INSTALACIONES Y CUBIERTA** del edificio propiedad de PLANIFICA MADRID, Proyectos y Obras, M.P., S.A. (en adelante PLANIFICA MADRID) situado en la calle Aduana nº 29, así como de las opciones de intervención en la cubierta del edificio.

Para mejorar la eficiencia energética del edificio, el confort térmico, acústico y lumínico de los usuarios, se necesita conocer el estado actual de sus instalaciones, sistema de cerramiento, protección acústica, evacuación del aire, estado de los patios, elementos de control de temperatura, así como el estado de la estructura de la cubierta para las instalaciones de placas fotovoltaicas en la misma.

Es por esto que se hace necesaria la realización de un informe pericial que diagnostique el estado actual del edificio y de una propuesta de intervención para resolver los problemas detectados.

2. ÁMBITO DE LOS TRABAJOS

El ámbito de los trabajos son los elementos constructivos y estructurales e instalaciones, integrados y afectados por la cubierta del edificio sito en Aduana 29. Esto es, la planta de instalaciones, los patios del edificio, y la propia cubierta.

El estudio y análisis abarcará los siguientes aspectos:

- Análisis de la estructura de la cubierta: geometría, capacidad de carga, disposición de elementos, y su adecuación para la instalación de placas fotovoltaicas.
- Análisis, evaluación y diagnóstico de las zonas de circulación y los patios: condiciones lumínicas, térmicas, acústicas y de calidad de aire interior.
- Análisis del entorno: condiciones climáticas, lumínicas y de calidad del aire.
- Análisis de y diagnóstico de la planta de instalaciones bajo cubierta: condiciones de funcionamiento, rendimiento, patologías

Propuesta de intervención:

Tras el análisis de cada uno de los elementos se detallará una propuesta de intervención integral, para dar respuesta a cada una de las deficiencias detectadas, con objeto de mejorar las condiciones higrotérmicas, acústicas y lumínicas de los espacios vivideros, y reducir el consumo energético del edificio superior al 50%, incluyendo instalación de energía solar fotovoltaica.

En la propuesta se deberá considerar además de las condiciones urbanísticas que afecten al edificio, la normativa que le sea de aplicación.

3. DOCUMENTACIÓN FACILITADA PARA ELABORAR EL INFORME PERICIAL

PLANIFICA MADRID suministrará para la elaboración del informe pericial y las opciones de intervención en la planta de instalaciones y cubierta, la documentación técnica que pudiera ser de interés para el redactor del informe pericial. A estos efectos, el adjudicatario, solicitará a PLANIFICA MADRID aquellos documentos que considere de interés para su análisis, y tras valorar dicha solicitud, procederá a su facilitación en caso de considerarlo justificado y oportuno.

Entre la documentación más relevante se encuentra:

- planos de plantas: (bajo cubierta y cubierta), planos de sección de estructuras y detalles
- auditoría energética

4. BASES PARA LA REDACCIÓN DEL INFORME PERICIAL

4.1. Criterios generales

La estructura básica del documento deberá adaptarse a lo previsto en la norma UNE 197001:2019 Criterios Generales para la Elaboración de Informes Periciales, debiendo primar que el documento presente, sistemática o cronológicamente, información suficiente para que un lector cualificado pueda juzgar y evaluar sus conclusiones y/o recomendaciones.

4.2. Criterios particulares

Análisis documental y visitas periciales

El adjudicatario deberá recopilar y analizar la documentación aportada por PLANIFICA MADRID, efectuando una sistematización y estudio previo de la misma, de cara a su empleo en el proceso pericial.

Tras recabar la documentación pertinente, se efectuará una primera evaluación de la misma, y se establecerá un calendario de visitas de inspección, así como las pruebas, catas y ensayos que el perito crea necesarios para un correcto diagnóstico de la situación; tanto el calendario de visitas como las pruebas, catas y ensayos propuestos deberán ser informados favorablemente por PLANIFICA MADRID. Correrán por cuenta del adjudicatario del contrato las visitas, pruebas y ensayos no invasivos.

En el supuesto de que el técnico adjudicatario propusiese para realizar el diagnóstico la ejecución de actuaciones invasivas al edificio (horadaciones, catas, restituciones posteriores, etc.) o la realización de otro tipo de trabajos (movimientos de piezas de grandes dimensiones y/o peso, etc.) que no puedan ser realizadas por personal de mantenimiento del edificio y , por tanto, deban ser realizadas por profesionales y empresas externas, tales trabajos deberán ser aprobados por PLANIFICA MADRID y correrán a cargo del Contratista.

Redacción del Informe Pericial

El adjudicatario elaborará un Informe Pericial que recoja las circunstancias observadas en el reconocimiento del edificio y de los documentos aportados, tras un análisis detallado de los mismos, exponiendo la opinión fundada del técnico que lo redacta y justifica en base a la información recabada.

A modo orientativo, el documento deberá adecuarse a la siguiente estructura, que tendrá carácter de contenido mínimo:

PARTE PRIMERA: IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

1.1.- Identificación del técnico y del peticionario del informe.

1.2.- Datos del Agente Interviniente.

1.3.- Fechas de referencia.

1.4.- Legislación aplicable y períodos de garantía.

1.5.- Reseña de la documentación adicional examinada.

PARTE SEGUNDA: CUERPO DEL INFORME

2.1.- Objeto del Informe Pericial.

2.2.- Pruebas, prospecciones, ensayos, catas, etc., realizadas. Lugares designados para su ejecución y motivo de realizarlos en tal sitio.

2.3.- Análisis pormenorizado de los datos obtenidos.

2.3.1.- Deficiencias, lesiones o daños concretos. Debiendo proceder a una identificación según su naturaleza, describiéndolos de manera clara, precisa y concreta.

2.3.2.- Ubicación, alcance y extensión de las deficiencias, precisando donde se encuentran ubicadas, estimando su importancia y determinando medidas de urgente adopción.

2.3.3.- Determinación de la/s causa/s de las mismas y clasificación.

2.4.- Propuesta de intervención

2.4.1.- Descripción.

2.4.2.- Valoración de las actuaciones, por capítulos y partidas con mediciones, en base a precios de mercado.

Podrá incluirse en este apartado un resumen, incluyendo la totalidad de los presupuestos y mediciones en un anexo al informe.

2.4.3.- Gastos que deben repercutirse una vez obtenido el Presupuesto de Ejecución Material de reparación, incluyendo Gastos Generales, Beneficio Industrial, IVA y los denominados “otros gastos necesarios” (honorarios técnicos, tasas, etc...)

2.4.4.- Cuantificación final resultante.

PARTE TERCERA: CIERRE DEL INFORME PERICIAL

3.1.- Resumen del análisis efectuado, debiendo recoger una síntesis de los aspectos esenciales que se deducen de todo el proceso, dando una idea clara, precisa y concisa de los aspectos fundamentales analizados y qué se deduce de todo ello.

3.2.- Fecha de emisión del Informe, rúbrica y pie de firma.

PARTE CUARTA: ANEXOS AL INFORME PERICIAL

4.1.- Planos y documentación gráfica que acrediten las aseveraciones de aquellos aspectos documentales objeto de la pericial y que hayan sido expresamente tenidos en cuenta por el perito. Se incluirán también, los esquemas, gráficos, planos o cualquier recurso gráfico elaborado por el propio perito describiendo actuaciones o comprobaciones efectuadas.

4.2. Anexo fotográfico.

4.3.- Otros documentos. Se anexará la documentación técnica resultado de los ensayos y pruebas, anexos de cálculo, así como todos aquellos documentos o parte de ellos que sean relevantes para acreditar lo que se dice en el Informe.

4.4.- Mediciones y presupuesto, en caso de haber optado por incluir un resumen en el apartado 2.4.2 del Informe.

4.3.- Normativa a la que ha de sujetarse la redacción del Informe Pericial.

Además de lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), la redacción del Informe Pericial estará sujeto a la normativa que le sea de aplicación.

En ningún caso podrá servir para justificar la omisión de estudios, documentación u otras tareas que deba ejecutar el adjudicatario la ausencia de detalle de normativa en el presente pliego.

Redacción de la Propuesta de Intervención

PARTE PRIMERA: MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Incluyendo los aspectos fundamentales de las características generales de cada uno de los ámbitos señalados: funcionales, formales, constructivas y económicas.

1.0.- Índice de la memoria

1.1.- Identificación y objeto de la memoria

- Título y objeto
- Fases encargadas

1.2.- Información previa, antecedentes y condicionantes de partida.

- Información previa: datos de emplazamientos, datos del edificio.
- Datos del solar.
- Datos del edificio.
- Antecedentes.
- Condiciones de partida.

1.3.- Descripción de la propuesta

1.4.1. Descripción general del edificio y de los ámbitos indicados, indicando de forma detallada las soluciones a adoptar para cada uno de los ámbitos señalados. Se incluirá:

- Programa de necesidades: teniendo en cuenta el faseado ya que el edificio estará en uso.
- Relación con el entorno.
- Espacios exteriores adscritos

1.4.2.- Descripción general de la geometría de las partes a intervenir del edificio.

- Volumen
- Superficies

1.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa.

Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas de índole urbanística.

PARTE SEGUNDA: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de planta, alzados y secciones a escala. Sin acotar.

- Índice de planos

- Planos de definición urbanística
- Planos de definición arquitectónica del edificio
- Alzados y secciones
- Planos del estado actual del edificio incluyendo situación dentro del edificio.

PARTE TERCERA: PRESUPUESTO

Avance de presupuesto con estimación global separado por cada uno de los ámbitos marcados.

5. DESARROLLO DEL TRABAJO

La documentación que responde a las especificaciones anteriores deberá cumplimentarse del modo indicado a continuación.

5.1. Fases y plazos de ejecución del contrato

Plazo total (en meses): dos meses de trabajo total efectivo; el plazo total resultante estará vinculado al desarrollo de los contratos que en su caso deba realizar y ejecutar PLANIFICA MADRID para facilitar la información al perito contratado.

FASE 1.- Análisis documental y visitas previas a la inspección pericial

El inicio de esta fase tendrá lugar desde el día siguiente a la fecha de la firma del contrato y durará hasta la finalización del estudio previo documental y visita de inspección por parte del adjudicatario.

Al comienzo de esta fase, PLANIFICA MADRID entregará al adjudicatario la documentación relativa al expediente, que habrá de servir de base para los trabajos. Así mismo, el adjudicatario presentará una planificación de las visitas de inspección al edificio.

FASE 2.- Desarrollo de pruebas y ensayos aprobados por PLANIFICA MADRID, control e inspección pericial de los mismos e informe previo pericial

Además de las pruebas y diagnósticos visuales, se indican las siguientes pruebas mínimas requeridas:

- Termografías
- Ensayos acústicos
- Calidad del aire

- Nivel de iluminación
- Temperatura

Otras pruebas o datos valorables: calidad del aire interior y exterior del edificio, capacidad estructural, estanqueidad, etc.

Todas ellas se realizarán en los diferentes puntos del edificio, que garanticen un diagnóstico fiable del comportamiento del edificio.

FASE 3.- Redacción del Informe Pericial

Una vez presentado este documento ante PLANIFICA MADRID, y previa a su aprobación, el equipo redactor dará respuesta a las aclaraciones que se soliciten por la misma.

FASE 4.- Redacción de propuesta técnica, nivel anteproyecto

5.2. Presentación

Evaluación Técnica Previa: Se presentará en soporte informático en formato UNE A4, y la planimetría, documentación gráfica, esquemas y gráficos en formato A3, todo ello debidamente firmado por el autor.

Informe Pericial: Se presentará en soporte informático debidamente firmado por el perito autor, con las mismas características indicadas en el apartado anterior.

Propuesta Técnica o Anteproyecto: Se presentará en soporte informático debidamente firmado por el autor del mismo, con las mismas características indicadas en los apartados anteriores.

5.3.- Medios materiales y humanos

La empresa adjudicataria del servicio deberá disponer de medios materiales y humanos necesarios para la realización completa de las actividades recogidas en este documento, incluyendo todos aquellos medios que el licitador oferte a su cargo y sin coste para la PLANIFICA MADRID.

6. AGENTES INTERVINIENTES

6.1. Equipo de trabajo

El presente trabajo será realizado por el/los técnicos con titulación adecuada y suficiente, conforme a las atribuciones conferidas por la normativa vigente

El adjudicatario deberá asignar, totalmente a su cargo, para la ejecución del contrato todo el personal necesario para cumplir con las condiciones contractuales, incluyendo a los medios materiales y personal de apoyo que considere necesarios para correcta ejecución del contrato.

En el supuesto de que sean varios los técnicos que suscriben este documento, de entre ellos se deberá designar un Director del Equipo de Trabajo que será el técnico interlocutor válido ante PLANIFICA MADRID.

El equipo de trabajo será un equipo multidisciplinar que tendrá, al menos, los siguientes técnicos:

- **Un ingeniero industrial o técnico con titulación habilitante**, según la legislación vigente, con un mínimo de siete (7) años de experiencia en redacción de proyectos de integración de instalaciones en edificios.
- **Arquitecto o técnico con titulación habilitante**, según la legislación vigente, con al menos siete (7) años de experiencia en realización de informes periciales y redacción de proyectos en edificios singulares o terciarios y de oficinas e integración de instalaciones en edificios.
- **Ingeniero de Caminos, Arquitecto Estructuralista o técnico con titulación habilitante**, según la legislación vigente con al menos siete (7) años de experiencia en cálculo de estructuras.

En Madrid a fecha de la firma

POR PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.

ALICIA
OLIVER
RAMÍREZ -
DNI

Firmado digitalmente por: ALICIA
OLIVER RAMÍREZ - DNI
[REDACTED]
DN: cn=ALICIA OLIVER
RAMÍREZ - DNI [REDACTED] = ES
o=PLANIFICA MADRID,
PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.
ou=CERTIFICADO
ELECTRÓNICO DE EMPLEADO
PÚBLICO
Fecha: 2023.05.23 13:25:20 +02'00'

Fdo.: Alicia Oliver Ramírez
Titular Área Gestión Patrimonial

Firmado digitalmente por [REDACTED] PEDRO CORBALAN (R: [REDACTED])
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0307/PUESTO
1/37016/01072022130136, serialNumber=IDCES [REDACTED]
givenName=PEDRO, sn=CORBALAN RUIZ, cn=[REDACTED] PEDRO
CORBALAN (R: [REDACTED]), 2.5.4.97=VATES [REDACTED] o=OBRAS DE
MADRID, GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, M.P., S.A., c=ES
Fecha: 2023.05.26 11:59:55 +02'00'

Fdo.: Pedro Corbalán Ruiz
Gerente

CONFORME:
EL ADJUDICATARIO