

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

ACUERDO MARCO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN FACULTATIVA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD, ELABORACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS, CERTIFICACIONES Y AUDITORIAS ENERGÉTICAS EN INMUEBLES ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES. 7 LOTES

### 1. CARACTERÍSTICAS

Los contratos de servicios basados en el Acuerdo Marco, tienen por objeto la prestación de los servicios de Redacción de Proyectos, Dirección Facultativa incluida la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto y en ejecución de obra, la elaboración de informes de índole técnico en el ámbito de la edificación, elaboración de memorias valoradas para ejecución de obras, la realización de certificación de eficiencia energética, etc. todo ello en los inmuebles que la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales (en adelante “la Consejería”) tiene adscritos para el desarrollo de sus competencias.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante PPTP) es fijar las condiciones técnicas que regirán los contratos basados.

El Acuerdo Marco de servicios se ha estructurado en los siguientes siete lotes:

**LOTE 1:** REDACCIÓN DE PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA Y/O ELABORACIÓN DE MEMORIAS VALORADAS POR TITULACIÓN PROFESIONAL HABILITANTE EN ARQUITECTURA PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.

**LOTE 2:** REDACCIÓN DE PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA Y/O ELABORACIÓN DE MEMORIAS VALORADAS POR TITULACIÓN PROFESIONAL HABILITANTE EN ARQUITECTURA PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA, DIRECCIÓN GENERAL DE LA MUJER, DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES E INTEGRACIÓN, DIRECCIÓN GENERAL DE INFANCIA, FAMILIA Y FOMENTO DE LA NATALIDAD, DIRECCIÓN GENERAL DE JUVENTUD Y DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.

**LOTE 3:** REDACCIÓN DE PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y/O ELABORACIÓN DE MEMORIAS VALORADAS POR TITULACIÓN PROFESIONAL HABILITANTE EN INGENIERIA INDUSTRIAL PARA LAS OBRAS DE LOS INMUEBLES ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.

**LOTE 4:** DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE OBRA Y/O ELABORACIÓN DE MEMORIAS VALORADAS POR TITULACIÓN PROFESIONAL HABILITANTE EN ARQUITECTURA TÉCNICA PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS.

**LOTE 5:** DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRA, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE OBRA Y/O ELABORACIÓN DE MEMORIAS VALORADAS POR TITULACIÓN PROFESIONAL HABILITANTE EN ARQUITECTURA TÉCNICA PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA, DIRECCIÓN GENERAL DE LA MUJER, DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES E INTEGRACIÓN, DIRECCIÓN GENERAL DE INFANCIA, FAMILIA Y FOMENTO DE LA NATALIDAD, DIRECCIÓN GENERAL DE JUVENTUD Y DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.

**LOTE 6:** COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE OBRA POR TÉCNICO COMPETENTE EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD, PARA LAS OBRAS DE LOS INMUEBLES ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.

**LOTE 7:** ELABORACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS EN EL ÁMBITO DE LA EDIFICACIÓN Y/O REALIZACIÓN DE AUDITORÍAS ENERGÉTICAS Y/O CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS INMUEBLES ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.

## **2. CONDICIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS BASADOS**

Una vez detectada la necesidad de realizar alguna de las prestaciones de cada lote, se determinarán los trabajos que son necesarios realizar, así como su precio y plazo para ejecutarlos lo cual quedará reflejado en la propuesta de contratación del contrato basado a adjudicar.

Los servicios que los adjudicatarios de cada lote del presente acuerdo marco deberán prestar podrán incluir los siguientes trabajos en función de las características de cada contrato basado:

- A) REDACCIÓN DE PROYECTO (P)-LOTES 1, 2 y 3
- B) DIRECCIÓN DE OBRA (DO)- LOTES 1 y 2
- C) DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA (DEO)-LOTES 4 y 5
- D) DIRECCIÓN FACULTATIVA (DF)-LOTE 3
- E) COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EJECUCIÓN DE OBRA (CSS)-LOTES 4, 5 y 6

- F) ELABORACIÓN Y SEGUIMIENTO TÉCNICO DE MEMORIAS VALORADAS (MV)-LOTES 1, 2, 3, 4 y 5
- G) INFORMES TÉCNICOS (IT)-LOTE 7
- H) CERTIFICACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (CEE)-LOTE 7
- I) AUDITORÍAS ENERGÉTICAS (AE)-LOTE 7

Estas prestaciones podrán ser contratadas en un único contrato basado, o bien se podrán contratar por separado en distintos contratos basados.

Asimismo, si no fuera necesario por las características del contrato basado, podría quedar sin contratar algunas de las prestaciones que componen cada lote, fundamentalmente la redacción de proyecto en los casos en que éste sea aportado por la Consejería.

### **3. DESARROLLO DEL TRABAJO OBJETO DEL CONTRATO BASADO**

#### **A) REDACCIÓN DE PROYECTO (P)**

Para la Redacción de un Proyecto se dispondrá, previamente, del programa funcional o de necesidades que, definido de manera clara, concisa y pormenorizada en cuanto a su objeto y alcance, servirá de guía para conocer el cumplimiento de las prescripciones requeridas.

**Primera fase** se realizará una toma de datos de la situación actual del edificio en lo que se viera afectado por la actuación a desarrollar.

**Segunda fase** se presentará un informe de la situación existente e identificación de la problemática con la propuesta de soluciones para su conformidad por la administración contratante.

**Tercera fase** se redactará el proyecto que, a su vez y si fuera necesario, podrá separarse en la redacción de un Proyecto básico (PB) y de un Proyecto de Ejecución (PE) o conjuntamente redacción de un proyecto básico y de ejecución (PBE). En el caso de una actualización de un proyecto existente se harán las comprobaciones de la primera y segunda fase que fueran necesarias.

El proyecto se redactará conforme de lo establecido Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, conjuntamente con el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre y demás normativas que le sean de aplicación de ámbito Europeo, Estatal, Autonómico y local.

El Proyecto Básico definirá de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar y obtener la licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas. El proyectista deberá realizar las gestiones y consultas necesarias ante el Ayuntamiento respectivo en orden a asegurar la viabilidad de la obtención de la Licencia Municipal de obra y/o actividad. Incluye el levantamiento y actualización de planos de estado actual de la zona de actuación.

El proyecto de Ejecución desarrollará el Proyecto Básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos. Se incorporarán cuantas modificaciones al proyecto básico o documentación complementaria se hayan producido para la obtención de la Licencia Municipal de Obras u otras autorizaciones necesarias.

Se debe poder materializar completamente y para eso todos los documentos que conduzcan a ello deben estar perfectamente detallados y ser definitorios del mismo, sin errores, omisiones, ni inadecuaciones que puedan ser previsibles en todos los aspectos concernientes a la ejecución de la obra, de modo que una vez adjudicada no exista la posibilidad por parte del contratista de proponer una modificación de contrato fundamentada en esos errores u omisiones provenientes de una redacción deficiente del proyecto.

De forma ineludible, se deberán tener en cuenta para la redacción del proyecto las prescripciones que figuran en los reglamentos, ordenanzas municipales, normas e instrucciones oficiales de obligado cumplimiento, que guarden relación con el objeto del contrato, con sus instalaciones complementarias o con los trabajos necesarios para realizarlas.

En los casos en que la ejecución de obra pueda realizarse a través de un Acuerdo Marco de Obras, se determinará el presupuesto del proyecto utilizando la base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid que corresponda, y, en caso de que incumpliera algún requisito contractual de dicho Acuerdo Marco y las obras se ejecutarán a través de licitación pública, se generará un nuevo presupuesto conformando los precios según establece el art. 130 del RGLCAP.

El Proyecto en su conjunto o en cada una de las etapas de ejecución independiente que se prevean, deberá referirse necesariamente a obras completas, entendiéndose por tales las susceptibles de ser entregadas al uso general y específico. En cumplimiento de la LCSP el redactor autor del proyecto suscribirá el Acta de Replanteo Previo.

Durante la elaboración del trabajo el proyectista director se mantendrá en contacto directo y permanente con la Administración contratante a través de su representante, recabando su conformidad sobre las soluciones básicas adoptadas con la frecuencia que ésta estime conveniente.

En ningún caso las normas contenidas en este Pliego podrán servir para justificar la omisión de estudios o descripciones que deban integrar el Proyecto según la legislación vigente o sean exigidas por las características específicas de la obra o por instrucciones dadas por la Administración contratante.



## B) DIRECCIÓN DE OBRA (DO)

La Dirección de Obra se llevará a cabo según establece el art. 12 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y funciones propias establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

Llevará la coordinación del equipo técnico-facultativo de la obra, la interpretación técnica, económica y estética del proyecto de ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto de ejecución aprobado por el promotor y las condiciones de adjudicación del contrato de ejecución de la obra, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra.

Suministrará, debidamente documentados, cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción y finalización del período de garantía de las obras.

Llevará a cabo cualquier gestión que se le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata. Deberá asistir a cuantas reuniones o comparecencias personales sea requerido.

Ostentará la representación del promotor ante el contratista de obra, 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 fiel adaptación al proyecto.

Las órdenes que el promotor, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista, serán comunicadas a éste por medio del Facultativo Director.

El Facultativo Director será el cauce de que dispondrá el contratista para comunicar al promotor, a través de sus servicios técnicos, 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 representante que designe el promotor. 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. Velará porque al inicio de las obras se disponga de licencia o título habilitante para dar comienzo a las mismas, así como cuanta documentación sea preceptiva tanto legal como contractual para la empresa adjudicataria de la ejecución de las obras.

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 el promotor haya acordado la suspensión de obra.

Acompañando a la certificación de obra, además de un reportaje fotográfico, adjuntará 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, especialmente, de las incidencias en la conexión de servicios y accesos del edificio con los existentes en la zona.

Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de la obra.

Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que el promotor 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.

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 la modificación de obra requiriese de la redacción de un proyecto modificado y éstas se hubieran producido por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, se redactará el proyecto modificado sin aumento del precio del contrato. Si por el contrario hubiera que realizar un proyecto modificado por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio de la parte de redacción de proyecto del contrato proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, con un mínimo en función del trabajo requerido para esa elaboración del proyecto modificado.

También será obligación del Facultativo Director poner en conocimiento del promotor, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar sus intereses, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir, tanto relativas a la seguridad, como actuaciones urgentes de carácter funcional.

Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades o títulos habilitantes. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado se informará con carácter previo a su contestación. Durante la ejecución de las obras se deberán presentar en el Ayuntamiento la documentación que fuera necesaria. 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.

Como director 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 registrarse 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.

Elaboración, en su caso, del Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado, presentación telemática de la documentación requerida en el Órgano competente de la Comunidad Autónoma (incluido el abono de la tasa correspondiente, si fuera necesario), contestación a cuantos requerimientos de subsanación de defectos fueran solicitada y obtención de la correspondiente Etiqueta de calificación energética.

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 el edificio, viales y redes de servicio puedan ser entregadas o cedidas para el uso a que se destinan.

Elaborar el Libro del Edificio, incluido el Proyecto Final de Obra Terminada, 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 digital necesarios y depositar otro en el Ayuntamiento correspondiente.

Emitir los correspondientes certificados para la obtención de las licencias necesarias para la puesta en funcionamiento y disposición del edificio y sus instalaciones y suministros.

Documentación del seguimiento de la obra según se define en el CTE Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

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, deberá comunicar al promotor, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que éste señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.

Si en el Acta de Recepción de las obras se incluyera lista de remates u otros puntos pendientes de ejecutar en las obras, éstos serán vigilados y supervisados con los mismos medios que se hubieran dispuesto en la fase de ejecución de las mismas. Los costes incurridos para realizar estos trabajos se consideran incluidos, aunque estos se realicen con posterioridad a la recepción de las obras.

Elaborar, en colaboración con el Director de Ejecución de Obra, la medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras en el plazo de un mes desde la recepción de obra según art. 166 del RGLCAP levantando acta de las mismas.

Según lo establecido en el art. 243.3. de la Ley 9/2017, el director facultativo de la obra redactará un informe sobre el estado de las obras dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía del contrato de ejecución de las obras.

Prestar a la Propiedad la asistencia necesaria para solventar las contingencias relacionadas con el objeto del contrato que surjan durante el plazo de garantía de las obras.

#### C) DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA (DEO)

La Dirección de Ejecución de Obra se llevará a cabo según establece el art. 13 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y funciones propias establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones ordinarias y final de las unidades de obra ejecutadas.

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 representante que designe el promotor. 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. Velará porque al inicio de las obras se disponga de licencia o título habilitante para dar comienzo a las mismas, así como cuanta documentación sea preceptiva tanto legal como contractual para la empresa adjudicataria de la ejecución de las obras.

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.

Comprobará el cumplimiento de la programación de los trabajos, junto con el control económico de los mismos.

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.

Procederá a la medición y valoración de la obra realizada en cada mensualidad para la confección de las correspondientes certificaciones de obra, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y la documentación que las define, de forma que la certificación correspondiente pueda ser remitida al promotor 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.

Elaborará con el Facultativo Director la preparación de la documentación final de las obras, incluido el proyecto final de obra terminada.

Consignará en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias las instrucciones precisas.

Colaborará con el Facultativo director de las obras en la elaboración del Libro del Edificio de acuerdo con la Ley 2/99 de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid, recopilando la documentación del control realizado (control de recepción de productos, los controles de la ejecución y de la obra terminada), verificando que es conforme con lo establecido en el proyecto, sus anejos y modificaciones.

Elaborará con el Facultativo Director la medición, cubicación y valoración de las unidades de obra precisas para la confección de la certificación final de las obras en el plazo de un mes desde la recepción de obra según art. 166 del RGLCAP.

Según lo establecido en el art. 243.3. de la Ley 9/2017, conjuntamente con el Director de Obra, revisará el estado de las obras para el preceptivo informe dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía del contrato de ejecución de las obras.

Prestar a la Propiedad la asistencia necesaria para solventar las contingencias relacionadas con el objeto del contrato que surjan durante el plazo de garantía de las obras.

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.

#### D) DIRECCIÓN FACULTATIVA (DF)

La Dirección Facultativa dará las instrucciones técnicas al adjudicatario de la obra en interpretación técnica del proyecto de ejecución aprobado, de acuerdo al artículo 238 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) y en todas aquellas competencias atribuidas en la LOE y demás reglamentación técnica.

Igualmente, la interpretación económica y estética del proyecto de ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto de ejecución aprobado por el promotor y las condiciones de adjudicación del contrato de ejecución de la obra, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra.

Suministrará, debidamente documentados, cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción y finalización del período de garantía de las obras.

Llevará a cabo cualquier gestión que se le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata. Deberá asistir a cuantas reuniones o comparecencias personales sea requerido.

Ostentará la representación del promotor ante el contratista de obra, 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 fiel adaptación al proyecto.

Las órdenes que el promotor, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista, serán comunicadas a éste por medio del Facultativo Director.

El Facultativo Director será el cauce de que dispondrá el contratista para comunicar al promotor, a través de sus servicios técnicos, 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 representante que designe el promotor. 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. Velará porque al inicio de las obras se disponga de licencia o título habilitante para dar comienzo a las mismas, así como cuanta documentación sea



preceptiva tanto legal como contractual para la empresa adjudicataria de la ejecución de las obras.

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 el promotor haya acordado la suspensión de obra.

Acompañando a la certificación de obra, además de un reportaje fotográfico, adjuntará 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, especialmente, de las incidencias en la conexión de servicios y accesos del edificio con los existentes en la zona.

Comprobará el cumplimiento de la programación de los trabajos, junto con el control económico de los mismos.

Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de la obra.

Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que el promotor le señale como necesaria.

Sin perjuicio de lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas del correspondiente Proyecto de Ejecución, el facultativo director 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.

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 la modificación de obra requiriese de la redacción de un proyecto modificado y ésta se hubieran producido por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, se redactará el proyecto modificado sin aumento del precio del contrato. Si por el contrario hubiera que realizar un proyecto modificado por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio de la parte de redacción de proyecto del contrato

proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, con un mínimo en función del trabajo requerido para esa elaboración del proyecto modificado.

También será obligación del Facultativo Director poner en conocimiento del promotor, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar sus intereses, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir tanto relativas a la seguridad, como actuaciones urgentes de carácter funcional.

Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades o título habilitante. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado se informará con carácter previo a su contestación. Durante la ejecución de las obras se deberán presentar en el Ayuntamiento la documentación que fuera necesaria. 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.

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 registrarse 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.

Elaboración, en su caso, del Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado, presentación telemática de la documentación requerida en el Órgano competente de la Comunidad Autónoma (incluido el abono de la tasa correspondiente, si fuera necesario), contestación a cuantos requerimientos de subsanación de defectos fueran solicitada y obtención de la correspondiente Etiqueta de calificación energética.

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 el edificio, viales y redes de servicio puedan ser entregadas o cedidas para el uso a que se destinan.

Elaborar el Libro del Edificio, incluido el Proyecto Final de Obra Terminada, 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 digital necesarios y depositar otro en el Ayuntamiento correspondiente.

Emitir los correspondientes certificados para la obtención de las licencias necesarias para la puesta en funcionamiento y disposición del edificio y sus instalaciones y suministros.

Documentación del seguimiento de la obra según se define en el CTE Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

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, deberá comunicar al promotor, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que éste señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.

Si en el Acta de Recepción de las obras se incluyera lista de remates u otros puntos pendientes de ejecutar en las obras, éstos serán vigilados y supervisados con los mismos medios que se hubieran dispuesto en la fase de ejecución de las mismas. Los costes incurridos para realizar estos trabajos se consideran incluidos, aunque estos se realicen con posterioridad a la recepción de las obras.

Elaborar la medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras en el plazo de un mes desde la recepción de obra según art. 166 del RGLCAP y levantar acta de ello.

Según lo establecido en el art. 243.3. de la Ley 9/2017, el director facultativo de la obra redactará un informe sobre el estado de las obras dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía del contrato de ejecución de las obras.

Prestar a la Propiedad la asistencia necesaria para solventar las contingencias relacionadas con el objeto del contrato que surjan durante el plazo de garantía de las obras.

#### E) COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EJECUCIÓN DE OBRA (CSS)

La Coordinación de Seguridad y Salud en Ejecución de Obra se llevará a cabo según establece el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, Ley 54/2003 de reforma del marco normativo de la prevención y funciones propias establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Sus actuaciones se encuadran en la Dirección Facultativa de la Obra.

El CSS recabará del contratista de la ejecución de obra el preceptivo Plan de Seguridad y Salud de las obras y, previo al inicio de la obra, realizará en un plazo máximo de 3 días hábiles, el correspondiente informe favorable para la aprobación del Plan de Seguridad y Salud por parte de la Administración. Si hubiera observaciones o correcciones al Plan presentado por el contratista, le exigirá su subsanación al contratista. Realizará y/o exigirá al contratista los trámites legales pertinentes ante la Autoridad Laboral necesarios para el inicio de las obras. De la misma forma que cuantas actualizaciones y/o anexos se produzcan en el Plan de Seguridad y Salud a lo largo de la ejecución de la obra.

La obtención del Libro de Incidencias se llevará a cabo de manera previa al inicio de la obra, tal y como recoge el artículo 13 del R.D. 1627/1997. Será obligación del CSS la gestión y custodia del Libro de Incidencias en el centro de trabajo a fin de realizar un control y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud. Será obligación vigilar y controlar que exista una copia actualizada del Plan de Seguridad y Salud en las obras y sus anexos para su cumplimiento.

Comprobará la obligación del contratista de facilitar una copia del Plan de Seguridad y Salud a los representantes de los trabajadores en el centro de trabajo y de estudiar cuantas sugerencias y alternativas le presenten los representantes de los trabajadores en materia de Seguridad y Salud en las obras a ejecutar. Recabará de la empresa contratista información de los trabajadores con la que pueda verificar que cuentan con la formación profesional necesaria para la actividad desarrollada.

Realizará las funciones de asesoramiento en relación con las medidas necesarias para hacer efectiva la normativa vigente de prevención de riesgos laborales y demás obligaciones exigibles en materia de seguridad y salud

Será responsable del cumplimiento de la normativa aplicable en relación con la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción o la que esté vigente en el momento de la ejecución de las obras, y con los requisitos recogidos en el artículo 215 de la Ley 9/2017 de contratos del sector público, que le resulten de aplicación.

En virtud del Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995 de prevención de riesgos laborales en materia de coordinación de actividades empresariales, referente a la coordinación de actividades empresariales entre contratistas que ejecuten permanentemente diferentes obras y/o actividades en un mismo puesto de trabajo, o bien, compartan puntualmente un mismo espacio de trabajo, el coordinador de seguridad y salud en ejecución de obra actuará como coordinador entre los recursos preventivos que disponga el Contratista de la obra y el Contratista que desarrolla la actividad socio-sanitaria del inmueble. A estos efectos, identificará las medidas que se deben adoptar por la concurrencia, identificará al empresario principal y a los empresarios concurrentes, determinará el tipo de vigilancia a realizar (verificar que las medidas preventivas establecidas con motivo de la concurrencia son adoptadas) y por quién y definirá los medios de coordinación a utilizar, entendiendo como tales aquéllos recursos necesarios aplicados por quienes desarrollan actividades en un mismo centro de trabajo, como podrán ser reuniones, instrucciones, protocolos, procedimientos, etc.

Supervisará la adopción de las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras.

Redactará los informes y certificaciones que le sean solicitados por la Administración y además, expedirá, durante los 5 días primeros del mes siguiente, la medición mensual de las unidades contempladas dentro del Plan de Seguridad y Salud y anexos para su incorporación en la certificación mensual de obra.

El coordinador llevará el control documental en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra. Emitirá una Memoria Final al término de la obra firmada electrónicamente por el CSS y presentada por registro electrónico de la Comunidad de Madrid por la empresa adjudicataria del contrato basado de servicio, en la que resumirá los aspectos más destacables en material de seguridad y salud surgidos durante la ejecución de la obra, adjuntando toda la

documentación generada y recopilada por el CSS. Entregará cuantos Libros de Incidencias se hayan diligenciado para la obra debidamente cumplimentados.

Asistirá a cuantas reuniones sea requerido para la resolución de cualquier tema relacionado con la prevención de riesgos laborales.

Concurrirá como parte de la Dirección Facultativa de las Obras al acto de la Recepción de las mismas. Si en dicho acto hubiera observaciones que conllevaran la subsanación de obras ejecutadas o la ejecución de obra pendientes, quedará ligada dicha Coordinación durante esa fase de subsanación hasta la Recepción Favorable de las Obras. De la misma manera que durante el periodo de garantía de la ejecución de las obras, si la empresa adjudicataria de éstas tuviera que intervenir de nuevo. Todo ellos hasta la liquidación del contrato de obras tras el período de garantía de éstas.

#### F) ELABORACIÓN Y SEGUIMIENTO TÉCNICO DE MEMORIAS VALORADAS (MV)

En el caso de ejecución de obra que, por su escasa cuantía y dificultad técnica y/o documental o por tratarse de intervenciones puntuales que no requieren la elaboración de un proyecto, se elaborará una memoria valorada que se desarrollará mediante una descripción de las obras a ejecutar, una valoración por unidades de ejecución y, en su caso, una serie de croquis o representación gráfica. Durante la fase de ejecución de la obra se llevará a cabo un seguimiento técnico de su cumplimiento.

En los casos en que la ejecución de obra pueda realizarse a través de un Acuerdo Marco de Obras, se determinará el presupuesto utilizando la base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid que corresponda, y, en caso de que incumpliera algún requisito contractual de dicho Acuerdo Marco y las obras se ejecutarán a través de otro procedimiento, se generará un nuevo presupuesto conformando los precios según establece el art. 130 del RGLCAP.

Si procede, 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 el promotor haya acordado la suspensión de obra.

Si procede recepción formal de las obras, deberá asistir quedando reflejado en la correspondiente Acta. Si el Acta de Recepción de las obras se incluyera lista de remates u otros puntos pendientes de ejecutar en las obras, se hará el seguimiento de éstos con los mismos medios que se hubieran dispuesto en la fase de ejecución de las mismas. Los costes incurridos para realizar estos trabajos se consideran incluidos, aunque estos se realicen con posterioridad a la recepción de las obras.

Si procede elaborar certificación final de Obra, realizará la medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de ésta en el plazo de un mes desde la recepción de obra según art. 166 del RGLCAP.

Deberá asistir a cuantas reuniones o comparecencias personales sea requerido.



## G) INFORMES TÉCNICOS (IT)

Los informes de índole técnico en el ámbito de la edificación podrán ser sobre el estado de la edificación y sus instalaciones (IEI), Inspección Técnica de Edificio (ITE) o Informe de evaluación de edificio (IEE). Deberá asistir a cuantas reuniones o comparecencias personales sea requerido.

Informe del estado de la edificación y sus instalaciones (IEI): consistirá en efectuar una inspección técnica al centro y revisión documental, redactándose posteriormente un informe exhaustivo en el que se detallen el estado de conservación del edificio, sus instalaciones y equipos industriales. Si hubiera que subsanar deficiencias detectadas se procederá a una propuesta de ejecución de obras y/o de subsanación documental en su caso.

Para el IEI se procederá a un reconocimiento físico visual del inmueble para determinar el estado de conservación y mantenimiento del conjunto del edificio, sus instalaciones y equipos industriales, así como la recopilación de cuanta documentación se disponga en cuanto a licencias, inspecciones periódicas preceptivas de sus instalaciones, etc. También de la urbanización interior, si la parcela dispusiera de ella. Se documentará fotográficamente manteniendo la privacidad de los residentes, trabajadores o usuarios.

El informe hará una descripción del edificio, sus instalaciones y urbanización, en su caso, detallando envolvente del edificio, acabados y revestimientos, sistemas y elementos constructivos, tipo y cuartos de instalaciones, equipos industriales, acometidas, accesos, plan de autoprotección y simulacros, etc. Se hará especial mención a la seguridad y accesibilidad del inmueble.

En el caso de instalaciones se describen sus características, equipos, estado de funcionamiento, libros de mantenimiento y de control, inspecciones obligatorias (OCA's, Sanidad, etc.), certificados de tratamientos, etc., aportando toda la documentación recopilada.

Se evaluará todo ello, analizando las causas y proponiendo justificadamente, en su caso, las reparaciones o subsanaciones necesarias. En función de los resultados, se incluye una segunda fase de comprobación de las subsanaciones para lo que se emitirá un informe final.

Inspección Técnica de Edificio (ITE): en los casos que determina la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y/o regulación municipal que corresponda, se realizará una ITE.

Dicha inspección consistirá en una evaluación visual del estado estructural, envolvente, instalaciones y accesibilidad. La emisión de un informe técnico con el resultado de la inspección, con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación. Así como, el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Procedimiento y presentación en el Ayuntamiento correspondiente y cuanta regulación afecte al obligado cumplimiento de la ITE.

Comprobar que existe un Certificado de Eficiencia Energética del Edificio (CEE) en vigor y registrado en la Consejería competente. Si no fuera así, deberá realizarlo e inscribirlo en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid.



Se evaluarán las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Si el resultado de la ITE fuera desfavorable, se requerirá de una segunda inspección una vez subsanadas las deficiencias y la correspondiente tramitación de ITE favorable.

Informe de Evaluación de edificios (IEE): elaborado según se establece en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del mismo, estableciendo si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética y en el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que regula los aspectos esenciales del IEE, tales como los sujetos obligados, el contenido del informe, su vigencia y efectos y la capacitación para suscribirlo, el modelo de declaración responsable y el registro autonómico de éstos.

Se comprobará previamente si existe una Inspección técnica de edificio (ITE) en vigor. Si no existiera o no estuviera en vigor se realizará la IEE según ordenanzas municipales, en su caso.

Se realizarán las visitas de inspección y las pruebas indispensables, en su caso, para determinar el estado de conservación del edificio y reflejarlo en la aplicación del IEE.

Comprobar que existe un Certificado de Eficiencia Energética del Edificio (CEE) en vigor y registrado en la Consejería competente. Si no fuera así deberá realizarlo e inscribirlo en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid.

Se evaluarán las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas y consignarlo en la aplicación correspondiente para la elaboración del IEE.

Cumplimentar y firmar la Declaración Responsable. La documentación se presentará en el Ayuntamiento donde se encuentre el edificio que se haya evaluado en el plazo máximo de TRES MESES, desde la fecha de la última visita de inspección que el técnico haya indicado en la declaración responsable, citada anteriormente.

#### H) CERTIFICACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (CEE)

El Certificado de Eficiencia Energética es un documento oficial que describe la eficiencia energética de los inmuebles de la Consejería, calculando el consumo estimado de energía necesario para satisfacer la demanda de calefacción, refrigeración, ventilación, producción de agua caliente sanitaria (ACS) e iluminación. Tiene como objetivo ofrecer información transparente sobre el comportamiento energético del inmueble, fomentar la eficiencia energética y facilitar la toma de decisiones de usuarios y gestores.

El objeto es la realización, en inmuebles de la Consejería los correspondientes Certificados de Eficiencia Energética (CEE), el registro telemático de los mismos en el órgano competente de la Comunidad de Madrid, y la obtención de la correspondiente Etiqueta de Certificación Energética.

Los certificados de eficiencia energética se realizarán conforme a la normativa vigente en cada momento, debiendo mencionarse particularmente el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Y el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

El contenido y extensión de los trabajos a desarrollar será el siguiente:

- Visita presencial obligatoria por el técnico competente, del inmueble objeto del certificado a realizar. Se contrastarán mediante inspección “in situ” entre otros, los siguientes aspectos:
  - Características térmicas de los materiales, marcos y vidrios que componen los cerramientos, particiones interiores y huecos de la envolvente del inmueble.
  - Geometría, superficies, orientaciones, datos climáticos y diferentes usos.
  - Sistemas de climatización, ventilación y ACS, incluyendo las características técnicas (potencias, caudales y rendimientos) de los equipos de generación, distribución y emisión.
  - Instalaciones de Iluminación en locales, incluyendo las potencias de lámparas y equipos auxiliares y sus rendimientos lumínicos.
  - Posibles anomalías existentes que deberán reflejarse en reportaje fotográfico y describirse en el Informe.
- Utilización de última versión del documento reconocido inscrito en el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética adscrito al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, salvo en los casos recogidos en el artículo 9 del R.D. 390/2021, de 1 de junio, para la obtención del Certificado de Eficiencia Energética
- Registro del CEE y obtención de la Etiqueta de Certificación Energética.
- Subsanción de cuantas observaciones sean requeridas por el Órgano Competente de la Comunidad de Madrid para el registro del correspondiente CEE.

#### 1) AUDITORIAS ENERGÉTICAS (AE)

Una auditoría energética requiere de un estudio técnico exhaustivo del comportamiento energético de un edificio o instalación. Su objetivo es identificar oportunidades de mejora en la eficiencia energética, reducir consumos, optimizar el uso de instalaciones, y disminuir costes y emisiones.

Para realizar las auditorías energéticas se estará a lo dispuesto en la normativa vigente. Resulta de aplicación el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía. La Norma UNE-EN 16247:2023, de Auditorías Energéticas, la LOE, CTE, RITE y el Plan de ahorro energético en edificios públicos de la comunidad de Madrid 2017-2025, actualizado en el año 2022, así como

la Resolución de 8 de junio de 2016, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se publican los modelos de impresos correspondientes a los procedimientos: “Comunicación relativa a la realización de una auditoría energética” y “Presentación de declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad profesional de proveedores de servicios energéticos”.

Se analizarán los cerramientos del edificio desde el punto de vista de intercambio de energía con el exterior. Se analizarán los distintos funcionamientos de la instalación, así como de cada uno de los principales equipos consumidores de energía. Se determinarán los procesos que tienen un mayor consumo energético, determinando el potencial de reducción de consumo energético y definiendo las propuestas de mejora.

Se estudiarán los datos de consumo de energía del edificio durante un mínimo del último año. Se analizarán las facturas de electricidad y combustibles correspondientes a un periodo en el que se disponga de datos fiables y en los que el edificio haya estado operativo.

Las auditorías energéticas deberán tener al menos los siguientes contenidos:

- Mediciones de los principales consumos energéticos (calefacción, refrigeración, ventilación, agua caliente sanitaria, iluminación interior, alumbrado exterior, etc.) y de los rendimientos de los principales equipos generadores.
- Evaluación energética que incluya evolución histórica de los consumos, definición de perfil mensual de demandas y consumos, distribución de consumos por combustibles, usos y áreas, y determinación de indicadores energéticos representativos.
- Relación detallada y justificada de medidas encaminadas a aumentar la eficiencia energética, incluyendo el cálculo estimado de ahorro energético de cada medida y un estudio económico que incluya estimación de las inversiones necesarias, periodo de retorno, etc.
- Propuestas específicas de aprovechamiento de energías renovables e instalaciones de autoconsumo, con todos los parámetros indicados en el punto anterior.
- Definición de un plan de inversiones a acometer en el corto-medio plazo.
- Metodología empleada.
- Resumen ejecutivo.

Las auditorías energéticas deberán actualizarse cada seis años. Las actualizaciones incluirán un resumen de las actuaciones realizadas y un análisis comparativo de la evolución del consumo de energía durante la vigencia de la anterior auditoría.

Todos los técnicos que intervengan en la realización de las Auditorías Energéticas, deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente y firmarán electrónicamente los informes y documentación que generen.

Con todos los resultados de la auditoría se elaborará un informe. En dicho informe se hará entrega de toda la documentación recopilada durante la ejecución de los trabajos. Además, se elaborará una tabla resumen que recoja todas las medidas de ahorro propuestas en la auditoría para cada edificio o instalación auditada.

Dentro y para cada ineficiencia energética que forme parte de las conclusiones de la auditoría se incluirá un estudio de análisis de la inversión necesaria y los periodos de amortización de cada

medida con el fin de identificar aquellas medidas de inversiones más bajas o periodos de amortización más cortos; relacionado con las medidas de financiación propuestas.

#### **4. PRESENTACIÓN DOCUMENTACIÓN**

En cada fase de redacción de proyecto, en la documentación derivada de los trabajos de dirección de obras, dirección de la ejecución de la obra, coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de obra, memorias valoradas, elaboración de informes, certificados o auditorías se entregarán los documentos debidamente identificados y firmados digitalmente por representante del adjudicatario o, en su caso, por autor del mismo cuando proceda titulación habilitante.

En el caso de documentación gráfica se presentará también en formato AUTOCAD dwg. En el caso de mediciones y presupuesto en formato de intercambio bc3 y en hoja de cálculo Excel. En todos los casos, además, la documentación en formato editable de tratamiento de texto Word. Los documentos se entregarán en cuantas partes sean solicitadas por la Administración para su mejor visualización, así como, en caso de ser necesario, se facilitarán impresos cuanta documentación y planos sean solicitados por la Administración, en el formato de papel solicitado, que podrá ser A1, A2, A3 y A4 y en blanco y negro o color.

#### **5. IMPORTE DE LOS CONTRATOS BASADOS**

El importe de los contratos basados se definirá específicamente para cada uno de ellos, en función del objeto de los mismos.

Los precios incluirán todos los gastos de personal, desplazamiento, kilometraje, seguros, dietas, alquiler, adquisición y amortización de instalaciones, equipos, medios informáticos y vestuario, así como toda clase de gastos de funcionamiento necesarios para llevar a cabo el trabajo en las condiciones de calidad y seguridad adecuadas. En particular, son de cuenta directa de los adjudicatarios de cada lote del Acuerdo Marco y, por tanto, se entienden incluidos en los precios, todos los devengos de seguros sociales, impuestos y horas extraordinarias posibles que regulan las disposiciones vigentes en el momento actual o a las que se aprueben durante la vigencia del contrato, que se considerarán integrados en los precios ofertados. El coste que se derive del uso de los vehículos para el transporte del personal de los adjudicatarios de cada lote del Acuerdo Marco también se entiende incluido en el precio.

El presupuesto de cada uno de los contratos basados del Acuerdo Marco, se obtendrá de la siguiente manera:

##### **A) REDACCIÓN DE PROYECTO (P)-LOTES 1, 2 y 3**

Se aplicarán los siguientes porcentajes en función de la estimación del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que se calcule previamente mediante el método de determinación de costes de referencia de edificación de la Comunidad de Madrid particularizado según tipo de edificación, situación geográfica, innovación y acabados, rehabilitación, acceso a la obra, simultaneidad con el uso u otros factores que la administración contratante estime. Este PEM estimado servirá de base para la aplicación del porcentaje correspondiente, pero no variarán los porcentajes una vez

adjudicado el contrato basado aún en el caso de que una vez determinado el PEM real, éste variara sobre el PEM estimado.

Estos porcentajes multiplicados por el PEM estimado darán como resultado el valor estimado del contrato basado o, en su caso, el VE mínimo, a los cuales se minorarán por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.

PEM estimado	% Proy. Básico (PB)	% Proy. Ejecución (PE)	% Proy. Básico y de Ejecución (PBE)	VE mínimo para PBE
<=250.000€	5,40%	3,60%	9,00%	3.000,00 €
>250.000€<=500.000€	4,50%	3,00%	7,50%	22.500,00 €
>500.000€<=1.000.000€	3,90%	2,60%	6,50%	37.500,00 €
>1.000.000€<=2.500.000€	2,40%	1,60%	4,00%	65.000,00 €
>2.500.000€ <=4.500.000€	2,04%	1,36%	3,40%	100.000,00 €
>4.500.000€ <=6.500.000€	1,80%	1,20%	3,00%	153.000,00 €
>6.500.000€ <=10.500.000€	1,50%	1,00%	2,50%	195.000,00 €
>10.500.000€	1,20%	0,80%	2,00%	262.500,00 €

Los valores mínimos para Proyecto Básico y de Ejecución se distribuirán proporcionalmente si hubiera que redactar u proyecto básico y otro de ejecución en la misma proporción que sus porcentajes.

El Valor Estimado mínimo para PBE con un PEM mayor de 10.500.000€ se considerará también como valor estimado máximo.

En el caso de ser necesaria la actualización de un proyecto de ejecución existente, se multiplicarán los porcentajes anteriores o, en su caso, los valores mínimos, por los siguientes factores para la minoración del valor estimado del contrato basado:

(PE) Proyecto de Ejecución/ Actualización	(PE) REDACTADO MISMO ADJUDICATARIO	(PE) REDACTADO DISTINTO ADJUDICATARIO
PRESUPUESTO POR ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS	0,25	0,40
NORMATIVA QUE AFECTE A ARQUITECTURA Y/O RECÁLCULOS DE INSTALACIONES Y MEDICIONES Y PRESUPUESTO	0,65	0,75
NORMATIVA QUE AFECTE A ARQUITECTURA Y/O RECÁLCULOS INSTALACIONES Y/O ESTRUCTURA, MEDICIONES Y PRESUPUESTO	0,80	0,90

Por ejemplo, para la redacción de un proyecto de ejecución (PE) corresponde un valor estimado para el contrato basado del 4% del PEM estimado y es necesario redactar una actualización del proyecto para actualizar el presupuesto por distinto adjudicatario, se aplicará a ese PEM estimado un porcentaje del 1,6% ( $4\% \times 0,40$ ). Se considera que, aunque redactado por distinto adjudicatario, se entregará toda la documentación del proyecto en formatos editables, en caso contrario se considerará elaboración nueva.

## B) DIRECCIÓN DE OBRA (DO)- LOTES 1 y 2

Se aplicarán los siguientes porcentajes en función del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto de ejecución base de la obra dirigir o, en el caso de contratación conjunta con la fase de redacción de proyecto, se considerará el PEM estimado.

En el caso de contrato basado de Dirección de Obra conjuntamente con la fase de redacción de proyecto, los porcentajes a aplicar serán al PEM estimado y calculado de la misma forma que para el valor estimado de proyecto.

Estos porcentajes multiplicados por el PEM de proyecto o estimado darán como resultado el valor estimado del contrato basado o, en su caso, el VE mínimo, a los cuales se minorarán por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.

PEM estimado/proy	DO	VE mínimo para DO
<=250.000€	3,60%	2.000,00 €
>250.000€<=500.000€	3,00%	9.000,00 €
>500.000€<=1.000.000€	2,60%	15.000,00 €
>1.000.000€<=2.500.000€	1,60%	26.000,00 €
>2.500.000€ <=4.500.000€	1,36%	40.000,00 €
>4.500.000€ <=6.500.000€	1,20%	61.200,00 €
>6.500.000€ <=10.500.000€	1,00%	78.000,00 €
>10.500.000€	0,80%	105.000,00 €

En el caso de que la DO fuera realizada por distinto adjudicatario de su correspondiente LOTE 1 o LOTE 2 por estar el proyecto redactado previamente, estos porcentajes o el VE mínimo se aumentarían en un 20%.

El Valor Estimado mínimo para DO con un PEM mayor de 10.500.000€ se considerará también como valor estimado máximo.

## C) DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA (DEO)-LOTES 4 y 5

Se aplicarán los siguientes porcentajes en función del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto de ejecución base de la obra dirigir.

Estos porcentajes multiplicados por el PEM darán como resultado el valor estimado del contrato basado o, en su caso, el VE mínimo, a los cuales se minorarán por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.



PEM proy	DEO	VE mínimo para DEO
<=250.000€	3,60%	2.000,00 €
>250.000€<=500.000€	3,00%	9.000,00 €
>500.000€<=1.000.000€	2,60%	15.000,00 €
>1.000.000€<=2.500.000€	1,60%	26.000,00 €
>2.500.000€ <=4.500.000€	1,36%	40.000,00 €
>4.500.000€ <=6.500.000€	1,20%	61.200,00 €
>6.500.000€ <=10.500.000€	1,00%	78.000,00 €
>10.500.000€	0,80%	105.000,00 €

En el caso de que la DEO fuera realizada conjuntamente con la CSS por contraerse conjuntamente en el Contrato Basado, estos porcentajes o el VE mínimo se aumentarían en un 20%.

El Valor Estimado mínimo para DEO con un PEM mayor de 10.500.000€ se considerará también como valor estimado máximo.

#### D) DIRECCIÓN FACULTATIVA (DF)-LOTE 3

Se aplicarán los siguientes porcentajes en función del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto de ejecución base de la obra dirigir o, en el caso de contratación conjunta con la fase de redacción de proyecto, se considerará el PEM estimado.

En el caso de contrato basado de Dirección Facultativa conjuntamente con la fase de redacción de proyecto, los porcentajes a aplicar serán al PEM estimado y calculado de la misma forma que para el valor estimado de proyecto.

Estos porcentajes multiplicados por el PEM de proyecto o estimado darán como resultado el valor estimado del contrato basado o, en su caso, el VE mínimo, a los cuales se minorarán por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.

PEM estimado/proy	DF	VE mínimo para DF
<=250.000€	4,05%	2.000,00 €
>250.000€<=500.000€	3,38%	10.125,00 €
>500.000€<=1.000.000€	2,93%	16.875,00 €
>1.000.000€<=2.500.000€	1,80%	29.250,00 €
>2.500.000€ <=4.500.000€	1,53%	45.000,00 €
>4.500.000€ <=6.500.000€	1,35%	68.850,00 €
>6.500.000€ <=10.500.000€	1,13%	87.750,00 €
>10.500.000€	0,90%	118.125,00 €

En el caso de que la DF fuera realizada por distinto adjudicatario de su correspondiente LOTE 3 por estar el proyecto redactado previamente, estos porcentajes o el VE mínimo se aumentarían en un 20%.

El Valor Estimado mínimo para DF con un PEM mayor de 10.500.000€ se considerará también como valor estimado máximo.

#### E) COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EJECUCIÓN DE OBRA (CSS)-LOTE 5 y 6

Se aplicarán los siguientes porcentajes en función del número de centros de trabajo (CT) de la obra y del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto de ejecución o memoria valorada base de la obra a realizar la coordinación de seguridad y salud.

En el caso de que en un mismo proyecto o memoria valorada se incluyan varias obras, que por su situación geográfica requieran de la apertura de distintos centros de trabajo, tendrán la consideración de proyectos diferentes a los efectos de aplicación de los porcentajes previstos, obteniéndose en base a los PEM de las unidades de obra a realizar en cada centro de trabajo.

Estos porcentajes multiplicados por el PEM darán como resultado el valor estimado del contrato basado o, en su caso, el VE mínimo, a los cuales se minorarán por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.

PEM Proy/MV	CSS	VE mínimo para CSS
<=10.000€	4,00%	250,00 €
>10.000€ <=100.000€	1,80%	400,00 €
>100.000€ <=250.000€	1,60%	1.800,00 €
>250.000€ <=500.000€	1,20%	4.000,00 €
>500.000€ <=1.000.000€	1,00%	6.000,00 €
>1.000.000€ <=2.500.000€	0,80%	10.000,00 €
>2.500.000€ <=4.500.000€	0,60%	20.000,00 €
>4.500.000€ <=6.500.000€	0,45%	27.000,00 €
>6.500.000€ <=10.500.000€	0,35%	29.250,00 €
>10.500.000€	0,25%	36.750,00 €

El Valor Estimado mínimo para CSS con un PEM mayor de 10.500.000€ se considerará también como valor estimado máximo.

#### F) ELABORACIÓN Y SEGUIMIENTO TÉCNICO DE MEMORIAS VALORADAS (MV)-LOTES 1, 2, 3, 4 y 5

Se aplicarán los siguientes porcentajes en función de la estimación del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que se calcule previamente mediante el método de determinación de costes de referencia de edificación de la Comunidad de Madrid particularizado según tipo de edificación, situación geográfica, innovación y acabados, rehabilitación, acceso a la obra, simultaneidad con el uso u otros factores que la administración contratante estime. Este PEM estimado servirá de base para la aplicación del porcentaje correspondiente, pero no variarán los porcentajes una vez adjudicado el contrato basado aún en el caso de que una vez determinado el PEM real, éste variara sobre el PEM estimado.

Estos porcentajes multiplicados por el PEM estimado darán como resultado el valor estimado del contrato basado o, en su caso, el VE mínimo, a los cuales se minorarán por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.

PEM estimado	% Memoria Valorada (MV)	% Seguimiento técnico ejecución obra (MV)	% Total (MV)	VE mínimo para total MV
<=10.000€	7,20%	4,80%	12,00%	500,00 €
>10.000€<=100.000€	4,80%	3,20%	8,00%	1.200,00 €
>100.000€<=250.000€	3,60%	2,40%	6,00%	8.000,00 €
>250.000€<=500.000€	2,40%	1,60%	4,00%	15.000,00 €

#### G) INFORMES TÉCNICOS (IT)-LOTE 7

Se establecen los siguientes valores en función de la superficie catastral del inmueble (no de la parcela) y la ubicación de éste. Se zonifica la ubicación según las áreas establecidas en la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid (según Anexo I).

El valor estimado del contrato basado calculado según las siguientes tablas, se minorará por aplicación del porcentaje de baja adjudicado.

#### Informe del estado de la edificación y sus instalaciones (IEI)

INFORME ESTADO EDIFICACIÓN E INSTALACIONES			
SUPERFICIE INMUEBLE	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
<=500 m2	4.000,00 €	4.200,00 €	4.400,00 €
>500 m2 <=2.500 m2	6.500,00 €	6.700,00 €	6.900,00 €
>2.500 m2 <= 5.000 m2	8.500,00 €	8.700,00 €	8.900,00 €
>5.000 m2 >= 10.000 m2	9.200,00 €	9.400,00 €	9.600,00 €
> 10.000 m2	10.000,00 €	10.200,00 €	10.400,00 €

#### Inspección Técnica de Edificio (ITE)

INSPECCIÓN TÉCNICA EDIFICIO			
SUPERFICIE INMUEBLE	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
<=500 m2	1.200,00 €	1.300,00 €	1.400,00 €
>500 m2 <=2.500 m2	1.600,00 €	1.700,00 €	1.800,00 €
>2.500 m2 <= 5.000 m2	2.000,00 €	2.100,00 €	2.200,00 €
>5.000 m2 >= 10.000 m2	2.400,00 €	2.500,00 €	2.600,00 €
> 10.000 m2	2.800,00 €	2.900,00 €	3.000,00 €

### Informe de Evaluación de edificios (IEE):

INFORME EVALUACIÓN EDIFICIO			
SUPERFICIE INMUEBLE	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
<=500 m2	2.500,00 €	2.600,00 €	2.700,00 €
>500 m2 <=2.500 m2	3.200,00 €	3.300,00 €	3.400,00 €
>2.500 m2 <= 5.000 m2	4.100,00 €	4.200,00 €	4.300,00 €
>5.000 m2 >= 10.000 m2	5.200,00 €	5.300,00 €	5.400,00 €
> 10.000 m2	5.800,00 €	5.900,00 €	6.000,00 €

### H) CERTIFICACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (CEE)-LOTE 7

Se establecen los siguientes valores en función de la superficie catastral del inmueble y la ubicación de éste. Se zonifica la ubicación según las áreas establecidas en la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid (según Anexo I).

SUPERFICIE	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
<=500 m2	450,00 €	550,00 €	650,00 €
>500 m2<=1.500 m2	800,00 €	900,00 €	1.000,00 €
>1.500 m2	1.300,00 €	1.400,00 €	1.500,00 €

### I) AUDITORÍAS ENERGÉTICAS (AE)-LOTE 7

Se establecen los siguientes valores en función de la ubicación del inmueble y si dispone de CEE vigente, dispone de CEE, pero no está vigente y hay que rehacerlo y si no dispone de CEE. La ubicación se determina según las áreas establecidas en la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid (Anexo I). En el caso de que el CEE no estuviera vigente o no estuviera elaborado, se incluye en el precio la actuación o elaboración, registro, subsanaciones en su caso y obtención de la etiqueta energética según se detalla en el punto anterior.

AE	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
CEE vigente	4.500,00 €	4.800,00 €	5.100,00 €
CEE no vigente	6.500,00 €	6.800,00 €	7.100,00 €
No CEE	9.500,00 €	9.800,00 €	10.100,00 €

Madrid, a la fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN

Firmado digitalmente por: LÓPEZ SANTOS OSCAR  
Fecha: 2025.11.13 17:34

## ANEXO I. ZONAS GEOGRÁFICAS POR MUNICIPIOS

