

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Nº Expediente	A/OBR-022387/2025
Título	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 58 VIVIENDAS VPPA Y GARAJES EN LA PARCELA RM-A DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 EN EL MUNICIPIO DE GUADARRAMA (MADRID), A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS

1.- CARACTERÍSTICAS

El objeto del contrato es la ejecución de las obras necesarias para la construcción y puesta en servicio de una promoción de 58 viviendas VPPA y garajes en la parcela RM-A de la Unidad de Ejecución 5 en el municipio de Guadarrama (Madrid).

Las características de las obras objeto del contrato se definen en las memorias y demás documentos del Proyecto de Ejecución existente, así como documentación anexa de licencia de obra, calificación provisional y revisión del proyecto por la Organismo de Control Técnico.

2.- DESARROLLO DEL TRABAJO

El desarrollo de los trabajos objeto del presente contrato deberá ajustarse al Proyecto de Ejecución y, en todo caso, a las directrices que se marquen por parte de los técnicos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y a las instrucciones de los técnicos Directores Facultativos de las obras, así como a la legislación que le sea de aplicación.

Las obras recogidas en dicho proyecto quedan pormenorizadas en unidades de obra y definidas en cada capítulo del proyecto de ejecución.

La Empresa adjudicataria entregará a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de forma previa a la recepción de las obras y siempre dentro del plazo total de ejecución del contrato, la documentación que más adelante se detalla en el presente pliego.

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid aportará la siguiente documentación que servirá de base para la realización de las ofertas por parte de las empresas licitadoras, así como para el desarrollo del presente Contrato por la empresa que resulte adjudicataria:

- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexos correspondientes.
- Proyecto de Ejecución.
- Estudio de Seguridad y Salud.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907727883980591548766**

4.- CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS Y TRABAJOS PARA EL DESARROLLO DEL CONTRATO

4.1- DESARROLLO DE LAS OBRAS:

LICENCIAS Y OTROS GASTOS

Todos los gastos originados por la obtención o modificación de licencias, declaración responsable de primera ocupación, tasas, impuestos, acometidas, etc., que sean necesarios para la ejecución de la promoción y puesta en servicio de las instalaciones, así como los gastos de legalización, contratación y consumos de las mismas hasta la recepción de las obras, serán por cuenta del adjudicatario, incluyendo asimismo la tramitación y los gastos derivados de la ejecución, puesta en marcha y obtención de licencia de actividad del centro de transformación en el caso de que sea necesario de acuerdo con las indicaciones de la Compañía suministradora.

El adjudicatario está obligado a asumir el coste de todas las tasas y tributos derivados de la ejecución de las obras, sin perjuicio de que hayan sido inicialmente abonados por la Agencia de Vivienda Social, de acuerdo con lo establecido en la ORDENANZA FISCAL E.5.2 TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS y en la ORDENANZA FISCAL E.3.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) del Ayuntamiento de Guadarrama.

EQUIPO MÍNIMO Y OBLIGATORIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Será obligatoria la disposición de un equipo de obra para la ejecución de la misma que garantice el plazo de ejecución establecido, compuesto como mínimo de un Jefe de Obra, un Jefe de Producción, un Responsable de Instalaciones, un Topógrafo a tiempo parcial y un Encargado General. Tanto el Jefe de Obra como el Jefe de Producción y el Responsable de Instalaciones deberán estar en posesión de la titulación de Arquitecto Técnico, Ingeniero Técnico, Arquitecto o Ingeniero.

Este equipo estará adscrito a la obra durante todo el plazo de ejecución de la misma, y deberá contar con la conformidad de la Dirección Facultativa y de la Propiedad.

Estas condiciones tienen el carácter de obligaciones contractuales esenciales a los efectos señalados en la letra f) del artículo 211 de la LCSP.

ACTUACIONES PREPARATORIAS, INFORMATIVAS Y EQUIPAMIENTO AUXILIAR

Será obligación del adjudicatario el suministro y la colocación de cartel o carteles anunciadores de la promoción, siguiendo las dimensiones y el modelo institucional y situado a criterio de la Agencia. Dicho cartel o carteles se instalarán en obra simultáneamente al vallado, previo al inicio de la misma, hasta la entrega de la obra.

Se garantizará la correcta ejecución de las obras de edificación en relación con los servicios públicos y la vía pública según ordenanzas municipales, empresas municipales, consorcios y en su caso con la simultaneidad con las obras de urbanización, incluyendo la aceptación de las condiciones de ejecución de los convenios reguladores en el caso de consorcios de urbanización.



REVISIÓN DEL CONTROL TÉCNICO DEL PROYECTO Y PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

La empresa adjudicataria aceptará el PLAN DE CONTROL DE CALIDAD contratado por la Agencia de Vivienda Social, con la conformidad de la Dirección Facultativa.

Sin perjuicio de los ensayos y análisis previstos en dicho plan, en caso necesario la Dirección Facultativa o la Agencia de Vivienda Social podrán ordenar durante el transcurso de la obra que se realicen los ensayos y análisis específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo por cuenta de la empresa adjudicataria los gastos que se originen.

ACTA DE COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO

Se formalizará una vez adjudicada la obra y de forma previa al inicio de la misma, según Modelo aportado por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y que firmarán un representante de la Empresa adjudicataria, el Director Facultativo de las obras, el Coordinador de seguridad y salud y el representante de la Agencia.

PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

Se desarrollará dicho Plan siguiendo los criterios contenidos en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, teniendo como base el Estudio de Seguridad y Salud y que deberá ser igualmente aprobado por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid previo al comienzo de las obras, a propuesta de la empresa adjudicataria y con el informe correspondiente del Coordinador de Seguridad y Salud, o en su caso, de la Dirección de la Obra.

PROGRAMA DE TRABAJO

En el proyecto de ejecución se incluye un programa de trabajo o diagrama de GANT valorado, en el que se define como se desarrollarían los diferentes trabajos de ejecución proyectados en el plazo estimado para el desarrollo de las obras.

No obstante, la empresa constructora adjudicataria de la ejecución de las obras deberá presentar, en el plazo máximo de treinta días, contados desde la formalización del contrato, una planificación detallada de la obra ajustada al plazo de ejecución y, en su caso, a las anualidades vigentes, que habrá de someter a la aprobación del órgano de contratación correspondiente, en él deberán incluirse los datos exigidos en el artículo 144 del RGLCAP, que servirá durante el desarrollo de la obra para realizar el seguimiento del cumplimiento de los plazos. Dicho programa de trabajo reservará obligatoriamente los últimos seis meses del plazo para la terminación, remates, entrega de documentación y obligaciones recogidas en el presente Pliego.

El órgano de contratación resolverá sobre el mismo dentro de los quince días siguientes a su presentación, pudiendo imponer al programa de trabajo presentado la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Cada vez que se modifiquen las condiciones contractuales, el contratista queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.



PLAN DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

La empresa adjudicataria elaborará el Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición establecidos en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, para aprobación de la Dirección facultativa de la obra y aceptación de la Agencia de Vivienda Social.

En el caso de que cualquier Organismo Oficial (Ayuntamiento, Comunidad de Madrid, etc) exija depositar una fianza para responder de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición en las obras, la empresa adjudicataria se hará cargo dentro de las condiciones del contrato, de dicha fianza, y será el responsable de la acreditación documental de la correcta gestión de los residuos generados en la obra a todos los efectos, incluidos los de la devolución de la fianza.

Si la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid hubiera satisfecho previamente dicha fianza, el adjudicatario deberá subrogarse con carácter previo a la firma del Acta de Inicio de las Obras.

MANTENIMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO

La empresa adjudicataria se hará cargo de la gestión y costes de las revisiones y mantenimiento de los equipos de bombeo, grupos de presión, puertas automáticas, porteros automáticos, sistemas de detección y extinción de incendios, etc, y de las instalaciones comunes de la promoción de red de riego, ACS y climatización en el caso de que sea centralizada, telecomunicaciones, etc, durante el periodo de garantía del contrato y sin cargo para la Agencia durante ese periodo.

Para todo lo anterior se aportarán los contratos de mantenimiento a favor de la Agencia de Vivienda Social de cada una de las instalaciones firmados con empresas especializadas y vigencia mínima de dos años desde la fecha de recepción de las obras o, en caso de que el adjudicatario hubiera ofertado ampliación del plazo de mantenimiento de equipos e instalaciones comunes, la vigencia se mantendrá hasta la finalización de dicho plazo.

SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE SU EJECUCIÓN

El Adjudicatario está obligado a instalar y mantener a su costa y bajo su responsabilidad, las señalizaciones necesarias, balizamientos, iluminaciones y protecciones adecuadas para las obras, tanto de carácter diurno como nocturno, atendándose en todo momento a las vigentes reglamentaciones y obteniendo las autorizaciones necesarias.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Durante el transcurso de la ejecución de las obras, se aportarán **fotografías aéreas** de la promoción al menos en las fases de finalización de cimentación, estructura, fachadas y cubiertas y estado final de la promoción.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907727883980591548766**

LIBRO DEL EDIFICIO

La empresa adjudicataria aportará toda la documentación, instrucciones y garantías necesarias para la elaboración del Libro del Edificio, según establece la Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación y normativa que la desarrolla, durante el transcurso de la obra hasta el final de ésta para su elaboración por parte del Director de las Obras y presentación a la propiedad previo a la Recepción de la obra.

4.2.- DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA:

DOCUMENTOS DEL PROYECTO FINAL DE OBRA TERMINADA

Previo a la recepción de la obra, la empresa adjudicataria aportará la documentación que refleje la realidad de la obra ejecutada necesaria para la elaboración del Proyecto Final de obra terminada, todo ello dentro del plazo total de ejecución del contrato.

Aportará también documentación acreditativa de las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los subcontratistas, proveedores o suministradores sobre la calidad de los trabajos realizados y/o materiales empleados.

Incluirá también Póliza de Seguro de Daños a la Edificación de Garantía Decenal de Prima Única y cobertura complementaria de estanquidad de cubiertas y fachadas, que deberá formalizarse y entregarse a la Agencia en el plazo máximo de un mes desde la recepción de las obras.

DOCUMENTACIÓN FINAL

La empresa adjudicataria aportará la documentación necesaria para la puesta en marcha de la promoción, incluyendo solicitud y obtención de licencias, tal como la de primera ocupación o declaración responsable de primera ocupación, calificación definitiva, autorizaciones de pasos de vehículos, legalizaciones de instalaciones, acometidas definitivas, etc. Serán por su cuenta los costes relativos a cuantos conceptos sean necesarios para la adecuada terminación de la obra, susceptible de entrega al uso público para el que está destinada, así como la gestión y tasas de las acometidas, redacción de proyectos necesarios para la legalización de acometidas e instalaciones, licencias de cala y todos los trámites y gastos necesarios para dichos servicios, incluyendo los suministros que sean necesarios para realizar las pruebas y/o puesta en marcha de las instalaciones de climatización y A.C.S.

En su caso, y de cara a la devolución del aval depositado al efecto, aportará la documentación suficiente para la justificación ante el Ayuntamiento correspondiente del correcto estado de la vía y servicios públicos que pudieran haberse visto afectados por la ejecución de las obras.

Aportará contratos de revisión y mantenimiento de equipos e instalaciones comunes de la promoción con una vigencia mínima de dos años o hasta la finalización del plazo ofertado por el adjudicatario y sin cargo para la Agencia de Vivienda Social durante ese periodo, con fecha de inicio desde la recepción de la obra y posibilidad de subrogación de los contratos a los usuarios una vez terminado dicho plazo. Previo a la liquidación del contrato (al finalizar el periodo de garantía), será preceptivo un informe final del funcionamiento de todo ello, así como de las revisiones efectuadas durante dicho periodo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907727883980591548766**

En caso de que proceda, será obligada la aportación como mínimo de una llave y un mando por plaza de garaje, independientemente de que el número de plazas coincida o no con el número de viviendas de la promoción, así como dos juegos de llave y mando adicionales para el promotor y el administrador.

Se aportarán también dos copias en formato impreso y digital de reportaje fotográfico que refleje todas las fachadas interiores y exteriores, viviendas, zonas comunes, garaje, trasteros, urbanización interior y de todos aquellos elementos singulares de la promoción.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

Firmado digitalmente por: BREA RIVERO ANDRES
Fecha: 2026.01.29 14:22

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

Firmado digitalmente por: USAN MAS TOMAS
Fecha: 2026.01.29 19:53

LA DIRECTORA DEL ÁREA
DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: MOZO ALEGRE SUSANA
Fecha: 2026.01.30 09:57



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907727883980591548766**