

Comunidad de Madrid

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS CORRESPONDIENTE A:

ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRAS Y DE EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LAS PARCELAS 1.30D Y 3.6A EN EL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS, MADRID.

Nº expte: A/SER-012127/2019

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir en el contrato de Servicios para la redacción del Proyecto Básico (que incluirá el proyecto de instalaciones de telecomunicaciones del edificio), el Proyecto de Ejecución (que incluirá el Estudio de Seguridad y Salud), la Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de Obra, liquidación de obra y asistencia técnica hasta la finalización del contrato en cada uno de los Lotes definidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

2.- CONDICIONES PARTICULARES

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los edificios objeto de esta licitación se situarán en las siguientes ubicaciones:

LOTE 1: Parcela 1.30D, Plan Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas". Situada en la C/Almonte, en el distrito de Villa de Vallecas.

LOTE 2: Parcela 3.6A, Plan Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas". Situada en la Av/ de las Suertes c/v C/ de Victorino Granizo, en el distrito de Villa de Vallecas.

2.2.- PROGRAMA

El programa y las características de la presente actuación son las siguientes:

Régimen de protección de la promoción: VPPA

Régimen de uso: Arrendamiento

Programa habitacional:

| <u>Lote</u> | <u>Parcela</u> | <u>Número estimado de viviendas</u> |
|-------------|----------------|-------------------------------------|
| 1 | 1.30D | 38 |
| 2 | 3.6A | 40 |

| | | |
|----------------------------|-----|------------------------|
| Viviendas de 2 dormitorios | 34% | (2 de ellas adaptadas) |
| Viviendas de 3 dormitorios | 57% | (2 de ellas adaptadas) |
| Viviendas de 4 dormitorios | 9% | |

- Se admitirá un $\pm 5\%$ en el porcentaje presentado
- Ninguna vivienda tendrá menos de 40m² ni más de 90m² útiles interiores, ni una superficie construida superior a 110m².
- La relación superficie construida/superficie útil de vivienda será $\leq 1,45$



Comunidad de Madrid

Lote 1

- Programa de viviendas:

| <u>Tipo</u> | <u>Nº viviendas</u> |
|---------------|--|
| 2D | 13 |
| 3D | 22 |
| 4D | 3 |
| Total: | 38 (se admitirán hasta ± 2 viviendas respecto al número estimado) |

- Dotación mínima de aparcamiento:

1,5 plazas / 100 m2 construidos en el interior de la parcela
Plazas bajo rasante desvinculadas constructivamente de las viviendas, con accesos independientes y acceso para personas con discapacidad.

- Trasteros: **0 uds.**
- Edificabilidad:
Residencial: **3.087,50m2**
Comercial: **46,75m2**
- Viviendas para personas con discapacidad: **4% (2 unidades)**
- Presupuesto de ejecución material estimado: **2.888.084,34 €** (IVA no incluido)
Se admitirá hasta un 10% más en el PEM presentado.

Lote 2

- Programa de viviendas:

| <u>Tipo</u> | <u>Nº viviendas</u> |
|---------------|--|
| 2D | 14 |
| 3D | 23 |
| 4D | 3 |
| Total: | 40 (se admitirán hasta ± 2 viviendas respecto al número estimado) |

- Dotación mínima de aparcamiento:

1,5 plazas / 100 m2 construidos en el interior de la parcela
Plazas bajo rasante desvinculadas constructivamente de las viviendas, con accesos independientes y acceso para personas con discapacidad.

- Trasteros: **0 uds.**
- Edificabilidad:
Residencial: **3.145,69m2**
Comercial: **111,28m2**
- Viviendas para personas con discapacidad: **4% (2 unidades)**
- Presupuesto de ejecución material estimado: **2.994.899,64 €** (IVA no incluido)
Se admitirá hasta un 10% más en el PEM presentado.



Comunidad de Madrid

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

El órgano contratante suministra la siguiente documentación, como apoyo para la redacción del Proyecto Básico, trabajos complementarios y Proyecto de Ejecución:

- Ficha de características urbanísticas de la parcela de actuación.
- Programa de viviendas.

Asimismo, el licitador, podrá aclarar las dudas surgidas y ampliar información o documentación en los Servicios Técnicos del Área de Obras de la Agencia de Vivienda Social.

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

Los servicios que se contratan para ambos lotes son:

- a. Redacción de Proyecto Básico, trabajos complementarios y Proyecto de Ejecución con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente.
- b. Función técnica de Director de Obra formando parte de la Dirección Facultativa y dirigiendo el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, de conformidad con el proyecto, la licencia y el contrato, para adaptar su adecuación al fin propuesto.
- c. Función técnica de Director de Ejecución de Obra que, formando parte de la Dirección Facultativa, realiza todas las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la marcha de las mismas, dentro de las atribuciones que le correspondan.

Asimismo, comprenderán las condiciones en la ejecución de las obras definidas en los artículos 7 y 8 del Código Técnico de la Edificación (CTE), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

El técnico o técnicos que intervengan en este trabajo, deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder realizar el trabajo. Figurará siempre y al menos cuando así lo requieran los documentos necesarios para la obtención de autorizaciones, permisos o licencias, un Arquitecto por tratarse de obras de arquitectura. Toda la documentación deberá incorporar la firma del técnico competente que corresponda en cada caso. La Agencia, a través del Área de Obras, se encargará de la coordinación y seguimiento del trabajo velando por el cumplimiento de este Pliego.

4.1.- REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

La redacción del proyecto básico se desarrollará teniendo en cuenta las observaciones y ajustes que establezca la Agencia de Vivienda Social, en su caso, sobre las propuestas edificatorias presentadas como Anteproyecto en la oferta.

El Equipo de Arquitectura dispondrá de un plazo máximo de 10 días hábiles para subsanar los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarias que le sean imputables. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran realizado las pertinentes subsanaciones, la Agencia podrá, o bien resolver el contrato, o bien conceder un nuevo plazo que, en todo caso, no podrá exceder de 10 días hábiles. Todo ello, sin perjuicio de que acordada la resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el PCAP.

El Equipo de Arquitectura redactará el proyecto básico, con el alcance definido en el Código Técnico de la Edificación, y demás normativas de aplicación. El proyecto básico contendrá la definición y desarrollo suficiente para la solicitud y concesión de Licencia Municipal urbanística de obras de



Comunidad de Madrid

nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y calificación provisional de vivienda protegida, en su caso, y formalización de las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal. En todo caso, deberá contener los anexos que requieran la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid a estos efectos, así como la documentación para la formalización de las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal.

Este proyecto básico, que servirá de base para el posterior desarrollo del proyecto de ejecución, se ejecutará en su integridad con un presupuesto de ejecución material no superior al establecido por la Agencia como máximo en este pliego.

Durante la fase de redacción del proyecto se deberá cumplir, además de toda la normativa de obligado cumplimiento, la Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (2010/31/EC) que establece la implantación en 2020 de edificios de consumo casi nulo, llamados nZEB (Nearly Zero Energy Buildings)

Con el fin de obtener una optimización de eficiencia energética deberá entregar una estimación de Calificación de Eficiencia Energética, según el CE obtenido mediante el programa HULC.

La Agencia atenderá las consultas y resolverá cuantas dudas se planteen por el Equipo de Arquitectura sobre la redacción del proyecto básico hasta su presentación.

Una vez informado y aprobado el proyecto básico por la Agencia, el Equipo de Arquitectura presentará, en un plazo máximo de 7 días hábiles, 3 ejemplares que servirán de base para la ya indicada solicitud y obtención de la correspondiente Licencia Municipal de obras y calificación provisional, en su caso.

Presentará asimismo, dos ejemplares del proyecto básico en formato reducido tamaño DIN-A3.

Con la entrega del proyecto se entregará 3 ejemplares del mismo en soporte informático que deberá contener un índice en formato Word informativo de los ficheros que contiene y todos los documentos que conforman el proyecto, en formato PDF y editable. Toda la documentación estará firmada por el Equipo de Arquitectura.

La Agencia, como promotora, una vez recibidos los trabajos, procederá a su revisión y los remitirá a los departamentos correspondientes del Ayuntamiento de Madrid y de la Comunidad de Madrid para la tramitación de los expedientes de solicitud de la Licencia urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

Si como resultado de ello fuera preciso completar o modificar total o parcialmente la documentación aportada, se comunicará esta circunstancia al Equipo de Arquitectura, quien completará, adaptará, modificará y contestará a cuantos requerimientos le sean realizados en el plazo máximo de 10 días hábiles, sin coste adicional alguno, con el fin de que la Agencia pueda atender en los plazos establecidos por la Administración a cuantos requerimientos le sean efectuados, aportándose por el Equipo de Arquitectura cuantos informes y estudios sean necesarios para dicho trámite. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran atendido adecuadamente los requerimientos, la Agencia podrá, o bien resolver el contrato, o bien conceder un nuevo plazo que, en todo caso, no podrá exceder de 10 días hábiles. Todo ello, sin perjuicio de que acordada la resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el PCAP.

En el desarrollo de este trabajo, se incorporarán cuantas modificaciones se hayan producido para la obtención de la Licencia Municipal de obras y para la calificación provisional, en su caso.

APROBACIÓN DE LOS TRABAJOS

El proyecto presentado solo quedará completamente aprobado una vez hayan recibido la conformidad de la Agencia, y se hayan obtenido la Licencia urbanística de obras de nueva planta



del Ayuntamiento de Madrid y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

El Equipo de Arquitectura facilitará el número adicional de copias o ejemplares completos que la Agencia pudiera solicitar con el simple abono de los gastos de reprografía de obtención de las copias. La Agencia podrá sustituir la falta de ejemplares de obligada entrega por la deducción de los gastos materiales de su obtención detrayéndolos del importe de los honorarios que estuvieran pendientes de abonar.

No siendo imprescindible para la Agencia el visado de estos documentos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, sí se considera obligatoria la comunicación al citado Colegio Profesional de la realización del trabajo por parte del Equipo de Arquitectura.

CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS

Una vez recibido y aprobado el proyecto básico por la Agencia y sin perjuicio de las responsabilidades que conlleva la redacción del mismo, no se entenderá otorgada la conformidad a dichos trabajos en tanto el proyecto básico no haya sido informado favorablemente por los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid (calificación provisional) y del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid (licencia de obra), sin menoscabo de las responsabilidades que legalmente excedan en el tiempo al plazo de garantía.

El Equipo de Arquitectura responderá de la correcta realización del proyecto básico y de los defectos que en él hubiese, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que la Agencia lo haya examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones, valoraciones o facturaciones parciales.

PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Redacción del proyecto básico.

Total máximo: 2 meses.

Fecha de inicio: a la formalización del contrato.

En el plazo de entrega del proyecto básico se entiende comprendido la entrega del proyecto de telecomunicaciones, visado por el Colegio Profesional competente.

4.2.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

Siguiendo el programa, y teniendo en cuenta las calidades mínimas, el adjudicatario desarrollará el Proyecto de Ejecución, que se entenderá como documento completo que, incluyendo la documentación del Proyecto Básico aprobado, complete los aspectos técnicos necesarios para la construcción y puesta en servicio de los edificios de viviendas.

Dicho Proyecto deberá tener en cuenta e incluir, en su caso, la solución técnica y su correspondiente valoración y la supresión de aquellas posibles servidumbres que pudieran, en su caso, afectar al solar y a la viabilidad de las obras. Se deberá incluir asimismo la medición y valoración de aquellos elementos que fuera preciso eliminar para la ejecución de las obras, como por el desvío o anulación de redes generales existentes y el posible trasplante de arbolado, así como la reposición o protección de la urbanización existente según condiciones de ejecución.

Será imprescindible para la aprobación del Proyecto de Ejecución, el informe favorable del Control Técnico del Proyecto, emitido por la empresa de Control de Calidad contratada por la Agencia de Vivienda de Social.



Si como resultado de la revisión que se lleve a cabo por la Agencia como promotora de la promoción, o por la Empresa de Control de Calidad, fuese preciso completar o modificar la documentación aportada, se comunicará al Equipo de Arquitectura, quien estará obligado a completar, adaptar o modificar el proyecto aportado en el plazo máximo de 10 días hábiles desde su notificación al adjudicatario. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran atendido adecuadamente los requerimientos, la Agencia podrá, o bien resolver el contrato, o bien conceder un nuevo plazo que, en todo caso, no podrá exceder de 10 días hábiles. Todo ello, sin perjuicio de que acordada la resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el **PCAP**.

Una vez aprobado por la Agencia el proyecto de Ejecución, el Equipo de Arquitectura deberá presentar en un plazo máximo de 7 días hábiles, 3 ejemplares completos del mismo, 2 de ellos con toda la documentación gráfica encuadrada y reducida a tamaño DIN-A3.

Toda la documentación estará firmada por el Equipo de Arquitectura. Del mismo modo, facilitará el número adicional de copias o ejemplares completos que la Agencia pudiera solicitar con el simple abono de los gastos de reprografía de obtención de las copias.

Con la entrega de los ejemplares en papel se entregarán también 3 CD con el proyecto de Ejecución completo, que deberá contener un índice en formato Word informativo de los ficheros incluidos y todos los documentos que forman el proyecto en formato PDF y editable.

Después de la entrega del proyecto de ejecución, y a solicitud de la Agencia, el Equipo de Arquitectura entregará los planos informativos de la promoción, que constarán de un plano por cada vivienda.

APROBACIÓN DE LOS TRABAJOS

El proyecto de ejecución presentado sólo quedará completamente aprobado una vez haya recibido el informe favorable de los servicios técnicos de la Agencia, así como el informe favorable de la empresa de Control de Calidad, la Licencia Urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, en su caso.

Por tanto, cualquier modificación en el proyecto de ejecución que hubiera de realizarse como consecuencia de la obtención de las Licencias Municipales o de la calificación provisional, en su caso, deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de 10 días hábiles desde su notificación al Equipo de Arquitectura.

CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS

Una vez recibido y aprobado por la Agencia el proyecto de ejecución, sin perjuicio de las responsabilidades inherentes que conlleva la redacción del mismo, no se entenderá otorgada la conformidad a dichos trabajos hasta la emisión del informe favorable de la OCT, así como de la oficina de supervisión de proyectos de la Agencia, sin menoscabo de las responsabilidades que legalmente excedan al momento en que se produzca esta circunstancia.

El Equipo de Arquitectura deberá realizar todas aquellas correcciones necesarias que permitan obtener los informes favorables de la OCT (D0 Informe de Definición de Riesgos, D01 Informe de Revisión de proyecto de Estabilidad, D02 Informe de Revisión de Proyecto para Garantías Trienales "Estanqueidad"), sin coste alguno para la Agencia.

El Equipo de Arquitectura responderá de la correcta realización del proyecto de ejecución y de los defectos que en él hubiese, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que la Agencia lo haya examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones, valoraciones o facturaciones parciales.



PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Redacción del proyecto de ejecución.

Total máximo: 3 meses.

Fecha de inicio: a la emisión de los informes de supervisión del proyecto básico por los servicios de supervisión de proyectos de la Agencia de Vivienda Social.

En el plazo de entrega del proyecto básico se entiende comprendido la entrega del estudio de seguridad y salud.

4.3.- DIRECCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA

El contenido y extensión de servicios que se contratan en relación con la Dirección de las Obras y la Dirección de Ejecución de las Obras se ajustarán a las siguientes condiciones:

1.- Garantizar a la Agencia de Vivienda Social que las obras se realizan de acuerdo con el Proyecto aprobado, con las condiciones de adjudicación de la obra y con las instrucciones complementarias que, durante la ejecución de los trabajos, sean dictadas por dicha Agencia de tal forma que en ningún acto u omisión pueda provocar que la Agencia incumpla la ley, normas municipales o autonómicas, las licencias del proyecto o cualquier otra reglamentación que sea de aplicación.

2.- Ejercer la dirección de obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 12, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.

3.- Ejercer la dirección de ejecución de la obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 13, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.

4.- Suministrar, debidamente documentados, a la Agencia de Vivienda Social cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción.

5.- Llevar a cabo cualquier otra gestión que la Agencia de Vivienda Social le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata.

6.- El Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra, en el ejercicio de sus funciones, actuarán en completa coordinación con los Servicios de la Agencia de Vivienda Social, debiendo asistir a las reuniones o comparencias personales a que fueran requeridos por el Organismo.

7.- El Director de Obra:

- Ostentará la representación permanente de la Agencia de Vivienda Social ante el Contratista, 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.
- Todas las órdenes que la Agencia de Vivienda Social, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista, serán comunicadas a éste por medio del Facultativo Director.



Comunidad de Madrid

- El Facultativo Director será el único cauce de que dispondrá el contratista para comunicar a la Agencia de Vivienda Social 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 técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. 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.
- 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 la Agencia de Vivienda Social haya acordado la suspensión de obra.
- Enviará, acompañando a la certificación, 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 estado de la urbanización existente así como de la incidencia de la conexión de servicios y accesos de la promoción con los existentes en la zona.
- Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de las fases fundamentales de la obra, según los plazos que ha fijado la Administración.
- Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que la Agencia de Vivienda Social 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.
- Entregar a la Agencia con una antelación mínima de cinco meses a la fecha de terminación de las obras, los documentos contemplados en la Etapa B (según modelo de la Agencia de Vivienda Social) con las superficies de todas las unidades vendibles, cuando se trate de obras de nueva planta.
- 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.



Comunidad de Madrid

Si las modificaciones que hubiera que realizarse fueran por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, estas no supondrán aumento del precio del contrato. Si por el contrario hubiera que realizar modificaciones por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio del contrato proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, afectando exclusivamente a honorarios de redacción del proyecto modificado, control técnico del mismo si fuese necesario y dirección de las obras.

- También será obligación del Facultativo Director poner en conocimiento de la Agencia, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar los intereses de la Agencia de Vivienda Social, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir.
- Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado se informará a la Agencia de Vivienda Social con carácter previo a su contestación. Durante la ejecución de las obras se deberán presentar en el Ayuntamiento los volantes correspondientes. 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 para la devolución de la garantía depositada a tal efecto.
- 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.
- 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 las edificaciones, viales y redes de servicio puedan ser entregadas o cedidas para el uso a que se destinan.
- Elaborar el Libro del Edificio 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 informatizado necesarios y depositar otro en el Ayuntamiento correspondiente.
- Elaborar y suscribir con su firma y en colaboración con la Empresa Constructora la documentación técnica necesaria para la obtención de la Calificación Definitiva así como el Proyecto Final de Obra Terminada.
- Emitir los siguientes certificados o los necesarios para la obtención de las licencias:
 - Certificado Final de Obra conjunto, de Arquitecto y Arquitecto Técnico, con expresa mención del ajuste de la obra realizada a la licencia que autoriza las obras, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las obras sobre el ajuste de las instalaciones de la obra realizada a la licencia que autoriza la actividad o actividades, indicando su número de expediente municipal.



Comunidad de Madrid

- Certificado del Arquitecto Director de las Obras sobre terminación de edificación y urbanización.
 - Certificado del Facultativo Director acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con todas las normas de calidad establecidas. En el caso de no efectuar la urbanización, debe especificarse.
 - Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
 - 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, aparte de lo previsto en el apartado anterior, deberá comunicar a la Agencia de Vivienda Social, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que la citada Agencia señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.
 - Medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por él y con conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
 - 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.
- 8.- El Director de Ejecución de Obra:
- 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 técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. 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.
 - 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.



Comunidad de Madrid

- Procederá a la medición y valoración de la obra realizada en cada mensualidad para la confección de las correspondientes certificaciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y la documentación que las define, de forma que la certificación correspondiente pueda ser remitida a la Agencia de Vivienda Social 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.
- Colaborará con el Facultativo Director en la preparación de la documentación final de las obras al objeto de que esta documentación sirva de base a la declaración de obra nueva y posterior cesión de las construcciones, viales y urbanización.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras y con la Empresa Constructora en la elaboración de cuantos documentos sean necesarios para la obtención de la Calificación Definitiva, así como del Proyecto Final de Obra Terminada.
- Colaborará con el Facultativo Director en el cumplimiento de las anotaciones pertinentes en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, así como en la elaboración del Libro del Edificio, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa, de acuerdo con la Ley 2/99 de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Colaborará con el Facultativo Director en la medición, cubicación y valoración de las unidades de obra precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por el Facultativo Director y con la conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
- 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.

Madrid, a fecha de la firma
EL DIRECTOR DEL ÁREA ECONÓMICA
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN
P.S. EL SECRETARIO GENERAL
(Resolución 2006/2019, de 20 de mayo)

Fdo.: Francisco Javier Carmena Lozano

