



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Urbanismo

El presente pliego de condiciones fue
aprobado por Resolución del
1º Tte. Alcalde el 24 ENE 2018



Salamanca, 24 ENE 2018
EL SECRETARIO GENERAL,



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS CERTIFICADOS E INFORMES ANEXOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS EN EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de la presente contratación es la prestación de servicio para la realización de los certificados e informes anexos correspondientes de la inspección técnica de los edificios (ITE) en los procedimientos de ejecución subsidiaria instados por el Ayuntamiento de Salamanca, como consecuencia del incumplimiento de los propietarios de la realización y presentación de la ITE de sus inmuebles en los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora de la inspección de los edificios.

2. OBJETO DEL PLIEGO

El objeto de este Pliego es la descripción de los trabajos que debe llevar a cabo el prestador del servicio estableciendo las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para su realización y de conformidad a la normativa de aplicación.

3. NORMATIVA APLICABLE

En la realización del servicio será preceptivo el cumplimiento de toda la normativa vigente, al menos, la que se cita a continuación:

- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo en Castilla y León (LUCyL)
- Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)
- Ley 9/2010 de 30 de agosto del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo en Castilla y León.
- Normativa básica de obligado cumplimiento
- Normativa sectorial de aplicación.
- Ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de construcciones.
- Cualquier otra norma de aplicación, cuya entrada en vigor se produzca durante el plazo de ejecución del contrato

4. CONDICIONES GENERALES.

El contrato se desarrollará con arreglo a lo establecido en el presente Pliego, en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el correspondiente contrato, además de la legislación anteriormente citada.

El seguimiento de los trabajos a contratar será supervisado por el Jefe de Servicio de Inspecciones y Obras de este Ayuntamiento de Salamanca, que actuará de interlocutor, y en su ausencia, por los técnicos integrantes de dicho Servicio Municipal.

El prestador del servicio, adjudicatario del contrato, en el caso de que sea persona jurídica o constituida por varios miembros, deberá contar con un responsable que actúe como interlocutor con el supervisor de los trabajos del Ayuntamiento, y que al mismo tiempo, garantice que el prestador del servicio cumple con sus obligaciones contractuales. Asimismo, se deberá asignar un sustituto para supuestos de ausencia de dicho responsable. Las variaciones de uno u otro que acaezcan durante la realización de los trabajos serán puestas en conocimiento por el prestador del servicio por escrito con antelación suficiente que no impida la adecuada coordinación y elaboración de los trabajos.

Son funciones del supervisor de los trabajos, con la mencionada colaboración de los técnicos del Servicio de Inspecciones y Obras:

- Interpretar los Pliegos de Prescripciones Técnicas, resolviendo cuantas dudas o contradicciones pudieran producirse en la aplicación de los Pliegos del Contrato.
- Apreciar la existencia de los medios y organización ofertados para la elaboración del trabajo o prestación del servicio.
- Dar las órdenes oportunas para lograr los objetivos del trabajo.
- La comunicación a los propietarios de los edificios objeto de las inspecciones técnicas.
- Proponer las modificaciones que convenga introducir en el trabajo en orden a un mejor cumplimiento del contrato.
- Informar las facturas de las labores realizadas, según los plazos de ejecución y abono que se hayan acordado.
- Suprimir, modificar y/o añadir edificios a inspeccionar del listado y lote correspondiente.
- Formular la liquidación de la labor realizada.
- Tramitar cuantas incidencias surjan en la elaboración de los trabajos técnicos.

5. RELACIÓN DE LOS EDIFICIOS A INSPECCIONAR

A continuación se detalla el listado de los edificios a inspeccionar, con expresión de localización, referencia catastral y precio individualizado de los trabajos de inspección técnica, de acuerdo a los criterios establecidos en la Ordenanza Fiscal nº 17, artículo 5. Apartado 2.2.



LOTE A

Código Expte.	Ref catastral	sigla	denominación	numero	IMPORTE	IMPORTE c/IVA
000065/2012-EITC	4700819TL7440B	CL	LUZ, DE LA	47	669,62	810,24
000071/2013-EITC	4795303TL7349F	CL	CERRO	3	669,62	810,24
000080/2013-EITC	8193101TL7389C	CL	DON HELIODORO MORALES	29	624,98	756,23
000096/2013-EITC	5374118TL7357C	CL	LARGA	39	669,62	810,24
000097/2013-EITC	5374117TL7357C	CL	LARGA	43	669,62	810,24
000106/2013-EITC	4069310TL7346G	CL	MOISES, EL	26	520,82	630,19
000109/2013-EITC	4374607TL7347C	CL	PASCUAL MADDOZ	5	632,42	765,23
000128/2013-EITC	4700806TL7440B	CL	SEGOVIA	30	669,62	810,24
TOTAL					5.126,33	6.202,85

LOTE B

Código Expte.	Ref catastral	sigla	denominación	numero	IMPORTE	IMPORTE c/IVA
000134/2013-EITC	4375707TL7347E	CL	TABOADA GARCIA	16	632,42	765,23
000136/2013-EITC	4695503TL7349F	CL	TESO DE BUENA VISTA	50	632,42	765,23
000100/2014-EITC	4871102TL7347B	CL	BUENAVENTURA	35	632,42	765,23
000113/2014-EITC	000300100TL73H	ER	EXTRARRADIO	133	695,66	841,75
000146/2014-EITC	4600615TL7440B	CL	LUIS ANAYA	33	632,42	765,23
000156/2014-EITC	5400132TL7450A	CL	MENDEZ NUÑEZ	86	632,42	765,23
000169/2014-EITC	5099722TL7359G	CL	OBISPO ALCOLEA	10	632,42	765,23
000174/2014-EITC	5790305TL7359B	CL	PADRE MANJON	6	695,66	841,75
TOTAL					5.185,85	6.274,88

LOTE C

Código Expte.	Ref catastral	sigla	denominación	numero	IMPORTE	IMPORTE c/IVA
000134/2014-EITC	8194203TL7389C	CL	JUAN MANSO	32	632,42	765,23
000180/2014-EITC	4696583TL7349F	CL	REGATO DE BUENAVISTA	13	632,42	765,23
000181/2014-EITC	4696589TL7349F	CL	REGATO DE BUENAVISTA	77	632,42	765,23
000187/2014-EITC	4700705TL7440B	CL	RODRIGUEZ HERNANDEZ	67	632,42	765,23
000191/2014-EITC	4801918TL7440B	CL	SALMERON	30	632,42	765,23
000193/2014-EITC	5397723TL7359E	CL	SAN ANDRES	24	632,42	765,23
000224/2014-EITC	4696561TL7349F	CL	VALLE	3	632,42	765,23
000227/2014-EITC	4902114TL7440B	CL	VICTORIA, LA	18	632,42	765,23
TOTAL					5.059,36	6.121,83

RESUMEN

LOTE A	6.202,85 €
LOTE B	6.274,88 €
LOTE C	6.121,84 €
TOTAL	18.599,57 €

Los edificios a inspeccionar se dividen en 3 lotes (A, B y C) a los efectos de concurrencia de ofertas. Cada lote determina y enumera de manera concreta y precisa los edificios a inspeccionar, mediante la situación y el nº de finca catastral, no obstante:

- En el supuesto de que durante la ejecución del contrato, el propietario de un edificio incluido en el referido listado presentase la correspondiente inspección técnica ante el registro del Ayuntamiento de Salamanca, se excluirá dicho

edificio del listado y lote correspondiente, pudiéndose incluir en su lugar un nuevo edificio a inspeccionar.

- Si las circunstancias objetivas, técnicas o judiciales, que concurriesen en un determinado edificio, derivasen en la imposibilidad de realizar la correspondiente inspección técnica, dicho edificio podrá ser excluido del listado y lote correspondiente, pudiéndose incluir en su lugar un nuevo edificio a inspeccionar.

La inclusión de un nuevo edificio será acordada por el Supervisor de los Trabajos, si bien el precio individualizado de trabajos de inspección técnica no podrá dar lugar a un incremento del importe de adjudicación de cada uno de los lotes, por lo que se gestionará para que el nuevo o nuevos edificios que se incluyan en el lote modificado sea de características similares al excluido. En todo caso, el precio de las nuevas inspecciones técnicas que el adjudicatario elabore será también el establecido en la Ordenanza Fiscal n.º 17, artículo 5 apartado 2.2, no pudiendo superar en ningún caso el precio base de licitación del lote y aplicándose la baja ofertada por el adjudicatario.

6. ALCANCE DE LOS TRABAJOS, FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El alcance del contrato del servicio presenta las siguientes fases, siendo consecutivas en el tiempo:

6.1. Presentación de la memoria de actuaciones

Esta fase comprende la presentación de una memoria donde se establezca la planificación básica de las visitas y las actuaciones a realizar en los edificios, indicando los medios humanos y materiales que el prestador del servicio va a poner a disposición para la ejecución del contrato. El plazo para la presentación de la memoria seña de 15 días naturales. El calendario propuesto debe concretar las entregas de las inspecciones realizadas conforme a los criterios definidos en el siguiente apartado, pudiéndose agrupar la entrega de varias ITEs hasta un máximo de 10 remesas, y un mínimo de 5, promediados en el plazo de ejecución del contrato.

6.2. Preparación de la documentación, visitas, toma de datos, realización de informes y emisión de los certificados de inspección técnica de los edificios. En esta fase comprende:

6.2.1. La preparación de la documentación necesaria para el conocimiento de los edificios a inspeccionar, incluida bibliografía, proyectos técnicos y cualquier otra documentación que sea necesaria para realizar la inspección.



- 6.2.2. Los desplazamientos y visitas técnicas necesarias para la toma de datos, incluido todas las actuaciones, ensayos o pruebas con todos los medios y materiales que sean necesarios.
 - 6.2.3. La elaboración del informe justificativo de la adopción urgente de medidas de seguridad, incluida la propuesta de medidas concretas a realizar, cuando el técnico inspector apreciase inminente peligro para los ocupantes de la edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.
 - 6.2.4. El tratamiento de la información recogida en la toma de datos, realización de los informes y emisión de los certificados de inspección técnica de los edificios, elaboradas con la aplicación informática ITEIEECyL, y entrega de los mismos tanto en soporte papel como en soporte digital.
 - 6.2.5. En caso de ser desfavorable, la emisión del documento valorado de "obras necesarias"
- 6.3. En el supuesto de adopción de medidas de seguridad, seguimiento de las actuaciones propuestas en la comunicación de adopción de medidas urgentes. Finalizadas las medidas adoptadas, emisión de informe de conformidad de las actuaciones realizadas.

La duración del contrato, salvo resolución expresa será de 2 (DOS) meses y en todo caso hasta su liquidación.

No obstante, debido a las circunstancias indicadas en el punto 5 que pudieran concurrir durante la duración del contrato, se podrán establecer las prórrogas que se consideren necesarias, teniendo que ser aprobadas por el supervisor de los trabajos y teniendo en cuenta que las características del contrato se mantendrán inalterables.

Se deberá emitir factura por las inspecciones realizadas en cada entrega o remesa efectuada. El importe a facturar será del 70 % si el edificio inspeccionado ha precisado adopción de medidas urgentes de seguridad y el 30% restante, se facturará una vez realizado e informado los trabajos de la adopción de medidas urgentes de seguridad. El importe a facturar será del 100% en el resto de las inspecciones.

Antes de emitir factura los trabajos serán revisados por el supervisor de los trabajos.

En todo caso se facturará y liquidará el contrato con lo realmente elaborado.

7. DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

La inspección técnica tendrá en cuenta, al menos, las siguientes tareas y consideraciones:

- Previa visita al edificio objeto de inspección técnica, se deberá recopilar cuanta información escrita o gráfica se pueda disponer del edificio en cualquier Organismo: Ayuntamiento, colegios profesionales, archivos, etc., relativos el proyecto de construcción, reformas realizadas y cualquier intervención realizada en el edificio, incluidas las autorizaciones administrativas correspondientes. También se tomará en consideración las obras realizadas en el exterior y entorno del edificio ejecutadas con posterioridad a la construcción del mismo, que puedan causar afecciones en el edificio inspeccionado.
- La visita se realizará tras la verificación de disponibilidad de acceso al edificio, comunicada al prestador del servicio por parte del Supervisor de los trabajos
- Se efectuará la inspección visual, toma de datos, análisis y evaluación del estado de conservación relativa a las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, detallando las deficiencias y los desperfectos observados. Igualmente se revisará el estado de las instalaciones generales del edificio: redes de electricidad, fontanería, saneamiento, gas, etc., y se comprobará la existencia de documentos administrativos de la puesta en funcionamiento y revisiones periódicas de aquellas instalaciones que la legislación sectorial determine su obligatoriedad.
- Si de la visita realizada, el técnico inspector apreciase indicios de daños o procesos de deterioro de entidad tal que pudieran significar un riesgo para personas o bienes, se llevarán a cabo las actuaciones (ensayos, prospecciones, catas, desmontaje de falsos techos etc.) que a juicio del técnico inspector sean necesarias para determinar el alcance y gravedad de los mismos.
- Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, serán valoradas económicamente, para lo cual se aportará presupuesto estimativo con descripción de las intervenciones necesarias.
- El técnico inspector analizará y evaluará los servicios urbanos que dispone el edificio inspeccionado, valorando si cuenta con los servicios mínimos exigibles y señalando los servicios necesarios que carece.
- El técnico inspector en relación a lo dispuesto en el artículo 15 del RUCyL, deberá valorar y reflejar en el informe el destino del edificio al uso inicialmente previsto, indicando, en su caso, aquellos otros usos y construcciones no ajustados a la normativa aplicable.
- La elaboración del informe de inspección técnica tendrá en cuenta las reglas establecidas en el artículo 317 apartado 2 del RUCyL.



- Cuando la superficie de los recintos inspeccionados no sume la superficie mínima del 50 por ciento de la superficie construida total realizado conforme a lo señalado en el artículo 317. 2. b) del RUCyL, se deberá indicar en el apartado de observaciones del informe los motivos por los que no se ha efectuado la visita de los recintos correspondientes a la planta del edificio, o plantas, que se incumpla dicho porcentaje mínimo.
- El certificado y el informe serán elaborados mediante la aplicación web ITEIEECyL, accesible en la dirección www.rehitecyl.com.
- El contenido del informe de la inspección técnica a adjuntar al certificado, se ajustará a lo señalado en el artículo 317 apartado 1 del RUCyL, e incluirá cuantas observaciones sean necesarias para mayor concreción del estado de conservación del edificio.
- Además del certificado de eficiencia energética que se adjunte al informe de la inspección técnica, salvo que el edificio esté excluido del ámbito de aplicación (Artículo 2) del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Este certificado será efectivo cuando se realice, por parte del propietario, la inscripción en el registro de certificados de eficiencia energética de edificios y se obtenga la Resolución de la Dirección General de Energía y Minas relativa a la inscripción de certificado de eficiencia energética de edificio de acuerdo con la orden EYE/23/2012, de 12 de enero, por la que se regula el procedimiento de inscripción en el registro de certificaciones de eficiencia energética de edificios de Castilla y León, modificada por orden EYE/362/2013, de 14 de mayo.
- Cuando el técnico inspector detecte la existencia de deficiencias que comporten un riesgo para las personas, deberá comunicar inmediatamente al Ayuntamiento y al supervisor de los trabajos, aportando informe con la propuesta de medidas a realizar. Dicho informe se presentará por duplicado, uno de los cuales será entregado a la propiedad del inmueble para su conocimiento.

8. RELACIONES ENTRE EL SUPERVISOR DE LOS TRABAJOS, EL PRESTADOR DEL SERVICIO Y LOS PROPIETARIOS

Durante el desarrollo del contrato, todas las relaciones directas del prestador del servicio con los propietarios de los edificios, se desarrollarán a través del supervisor de los trabajos.

Al iniciar los trabajos, el prestador del servicio presentará la memoria de actuaciones que, una vez aprobada, servirá para realizar su seguimiento y control. Dicho programa

tendrá carácter contractual, tanto en su plazo total como en los plazos parciales, así como en todas las modificaciones que pudieran introducirse en él, autorizadas por el órgano de contratación.

Sin perjuicio de la facultad conferida al supervisor de los trabajos, de poder exigir en cualquier momento la revisión del estado de los trabajos, se establecen los siguientes controles puntuales:

- Reuniones de información sobre aspectos generales o particulares a las que asistirán el supervisor de los trabajos y el prestador del servicio, o posibles colaboradores o personas de su organización que estén relacionadas con los temas a tratar, por él designados, cuando el prestador del servicio esté constituido como persona jurídica.
- Informes por escrito sobre el estado de los trabajos y sobre cualquier aspecto del desarrollo de los trabajos que el prestador del servicio someterá a la consideración del supervisor de los trabajos y en el plazo que este fije.

9. ASISTENCIA TÉCNICA AUXILIAR

Si el prestador del servicio necesitara alguna colaboración exterior distinta a la ofertada una vez iniciados los trabajos, deberá solicitar con carácter previo la autorización del supervisor de los trabajos y no tendrá coste alguno para el Ayuntamiento

10. PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

Todos los documentos elaborados por el adjudicatario en el marco del contrato deberán presentarse en papel y en formato digital. Adicionalmente, el supervisor de los trabajos podrá solicitar la documentación complementaria que estime oportuno.

Los certificados e informes de inspección técnica de edificios emitidos, serán suscritos por técnicos competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el informe de inspección.

11. CONTROL DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación elaborada por el adjudicatario en el marco del Contrato, será incorporada a los correspondientes expedientes administrativos incoados para la ejecución subsidiaria de las inspecciones técnicas requeridas a sus respectivos propietarios, que éstos han desistido de su realización y presentación.



Si de la tramitación administrativa, derivase subsanación documental o técnica de la documentación elaborada, el Ayuntamiento de Salamanca trasladará al adjudicatario del contrato requerimiento de subsanación que deberá realizarse en el plazo de 10 días.

12. FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

Se dará por finalizado los trabajos adjudicados al prestador del servicio, cuando la documentación correspondiente de las inspecciones técnicas de los edificios incluidos en cada uno de los lotes ha sido aportada, verificada y subsanadas las deficiencias que hubieren, bien al entregar la documentación o, bien, como consecuencia de requerimiento de subsanación de documentación derivada de la tramitación administrativa. A los efectos de la relación de edificios que comprenden cada lote, se tendrán en cuenta lo indicado en el apartado 5. Relación de los edificios a inspeccionar.

Salamanca, a 19 de julio de 2017



Fdo: Carmen del Olmo Guarido, arquitecto
JEFE DEL SERVICIO DE INSPECCIONES Y OBRAS

