

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A LA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 88 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS C1, D2, A2 Y F1 DEL SECTOR ALMERÍA EN EL POLÍGONO PUERTA DE MADRID Y EL NÚMERO 27 DE LA AVENIDA SANTO REINO DE ANDÚJAR (JAÉN).

Código Expte. Contratación: CONTR 2026/293068

Título: SERVICIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE 88 VIVIENDAS EN LOS EDIFICIOS C1, D2, A2 Y F1 DEL SECTOR ALMERÍA EN EL POLÍGONO PUERTA DE MADRID Y EL NÚMERO 27 DE LA AVENIDA SANTO REINO DE ANDÚJAR (JAÉN).

Localidad de ejecución: Andújar (Jaén)

Código NUTS del lugar principal de ejecución: ES616

Código CPV: 71520000-9 Servicios de supervisión de obras

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es la prestación de los servicios técnicos de Dirección de Ejecución de las obras de rehabilitación de 88 viviendas situadas en los bloques C1, D2, A2 y F1 del Sector Almería, en el Polígono Puerta de Madrid, y en el n.º 27 de la Avenida Santo Reino, en Andújar (Jaén).

La prestación comprenderá las funciones propias del Director de la Ejecución de la Obra previstas en el artículo 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Código Técnico de la Edificación y en las restantes normas aplicables, manteniendo la necesaria coordinación con AVRA, la Dirección de Obra, el Coordinador de Seguridad y Salud, la empresa contratista y el resto de agentes intervinientes.

2. - ANTECEDENTES

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía está licitando las obras de rehabilitación conforme al proyecto redactado por la arquitecta de AVRA D.ª Pilar Ruiz León. El presupuesto de licitación de las obras asciende a 451.045,27 euros, IVA excluido, y el plazo previsto de ejecución es de 11 meses. El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra asciende a 379.029,64 euros.

El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio, considera la intervención de forma prioritaria en las zonas desfavorecidas identificadas en la ERACIS.

La actuación está financiada con Fondos Europeos correspondientes al “Programa Andalucía FEDER 2021-2027”, aprobado por Decisión de Ejecución de la Comisión Europea de 16 de diciembre de 2022. Se acoge al Objetivo político OP.4 “Una Europa más social e Inclusiva”, Prioridad P4.A “Transformación Social”, Objetivo específico OE RS04.3, Tipo de Acción “A. Renovación, rehabilitación y regeneración de áreas urbanas desfavorecidas”, subtipo

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 1 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de actuación 4.3.A.1 “Fomento de la renovación, rehabilitación y regeneración de edificaciones residenciales públicas y reurbanización del espacio público vinculado”.

Los edificios se localizan en el Polígono Puerta de Madrid de Andújar, identificado como zona desfavorecida en la “Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas” (ERACIS), aprobada por Acuerdo de 28 de agosto de 2018 del Consejo de Gobierno y cuya vigencia fue extendida hasta el 31 de diciembre de 2027 por Acuerdo de 14 de noviembre de 2023.

La actuación tiene por objeto mejorar las condiciones de conservación, habitabilidad y accesibilidad de los edificios. Se prevén reparaciones de las cubiertas de los bloques, actuaciones menores en zonas comunes y la instalación de un nuevo ascensor en el bloque D2, junto con las instalaciones de alumbrado de emergencia y protección contra incendios necesarias para su funcionamiento.

La ejecución en varios edificios residenciales, con presencia de usuarios y con tajos de distinta naturaleza, exige un control técnico continuado de la ejecución material, de la calidad, de las mediciones y de la correcta documentación de la obra, con especial atención a las unidades que vayan a quedar ocultas y a la compatibilidad de los trabajos con el uso y acceso de las viviendas.

El proyecto cuenta con informe favorable de la Oficina de Supervisión de AVRA, de fecha 29 de abril de 2026, y con licencia urbanística otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, de fecha 14 de julio de 2026.

La actuación se integra en el Programa FEDER Andalucía 2021-2027, objetivo específico RS04.3.A, dentro de la operación denominada “Renovación, rehabilitación y regeneración de ERACIS en la provincia de Jaén”, código de operación A441CAC6VP0007, con cofinanciación del 85 % de la Unión Europea y del 15 % de la Junta de Andalucía.

Por insuficiencia de medios personales propios para asumir con la continuidad y presencia requeridas las funciones de dirección de ejecución material, control cualitativo y cuantitativo, comprobación de mediciones, seguimiento del control de calidad y documentación de la obra durante los 11 meses previstos de ejecución, AVRA contratará externamente el servicio de Dirección de Ejecución de Obra.

3.- EMPLAZAMIENTO

El lugar principal de ejecución del servicio es el municipio de Andújar (Jaén), en los bloques C1, D2, A2 y F1 del Sector Almería del Polígono Puerta de Madrid y en el n.º 27 de la Avenida Santo Reino.

4.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS TRABAJOS.

El contenido de la prestación consiste en el ejercicio de las funciones de Dirección de Ejecución de la Obra, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, la normativa técnica aplicable y lo establecido en el presente Pliego.

La Dirección de Obra y la Coordinación de Seguridad y Salud serán ejercidas por los técnicos que designe AVRA o por los adjudicatarios de los contratos que, en su caso, correspondan. El Director de Ejecución formará parte de la Dirección Facultativa y ejercerá sus competencias propias, coordinadamente con el Director de Obra, sin asumir funciones legalmente atribuidas a otros agentes.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 2 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El adjudicatario deberá adscribir al contrato, como mínimo, un técnico que ejerza personalmente las funciones de Director de la Ejecución de la Obra. Al tratarse de obras de rehabilitación de edificios destinados a uso residencial, la titulación académica y profesional habilitante será la de Arquitecto Técnico o título universitario que habilite para el ejercicio de la profesión regulada de Arquitecto Técnico, conforme al artículo 13.2.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

5.- DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

ATRIBUCIONES Y FUNCIONES.

El PROFESIONAL CONTRATADO ejercerá las funciones que el artículo 13 de la Ley 38/1999 atribuye al Director de la Ejecución de la Obra, asumiendo la función técnica de dirigir la ejecución material y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, de conformidad con el proyecto, las instrucciones de la Dirección de Obra y la normativa aplicable.

En particular, deberá:

- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de los ensayos y pruebas que resulten precisos y comprobando su adecuación al proyecto y a las especificaciones técnicas exigibles.
- Dirigir la ejecución material de la obra, comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de Obra.
- Realizar el control cualitativo y cuantitativo de las unidades ejecutadas, con especial atención a las unidades que vayan a quedar ocultas, verificando dimensiones, espesores, encuentros, tolerancias, acabados y demás condiciones de ejecución.
- Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas y dejar constancia documental de las incidencias, comprobaciones y decisiones que correspondan dentro de su ámbito competencial.
- Suscribir las actas y certificados que legalmente le correspondan, elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas y colaborar en la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.
- Asistir a las reuniones de obra que resulten necesarias y coordinar sus actuaciones con la Dirección de Obra, el Coordinador de Seguridad y Salud, el contratista, las entidades de control y los laboratorios, cuando intervengan.

CONTROL DE CALIDAD DE LA EJECUCIÓN.

El Director de Ejecución organizará y documentará el control de calidad que le corresponda, incluyendo el control de recepción de productos, equipos y sistemas, el control de la ejecución y las comprobaciones de la obra terminada, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, el proyecto y sus anejos de control de calidad.

Comprobará la documentación de suministro, los distintivos de calidad, evaluaciones técnicas y certificados exigibles y, cuando proceda, ordenará y supervisará ensayos de recepción, pruebas de servicio y demás controles previstos. Los resultados se incorporarán a la documentación de seguimiento de la obra.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 3 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Cuando detecte unidades, productos o procesos que no se ajusten al proyecto o a la normativa, lo pondrá de inmediato en conocimiento del Director de Obra y requerirá al contratista, dentro de sus competencias, la adopción de las medidas correctoras necesarias, comprobando posteriormente su adecuada ejecución.

Deberá prestar especial atención a la impermeabilización y reparación de cubiertas, encuentros y remates, trabajos en zonas comunes, ejecución del nuevo ascensor del bloque D2 y sus instalaciones asociadas, así como a cualquier unidad cuya correcta ejecución resulte determinante para la durabilidad, estanqueidad, accesibilidad o seguridad de uso de los edificios.

COMIENZO Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

AVRA comunicará al PROFESIONAL CONTRATADO la fecha prevista de inicio de la obra y pondrá a su disposición el proyecto aprobado, la documentación contractual, la oferta del adjudicatario de las obras, el plan de control de calidad y la restante documentación técnica necesaria. La prestación deberá estar operativa desde el inicio efectivo de los trabajos.

El Director de Ejecución participará, cuando corresponda, en las comprobaciones previas al inicio y en el acta de comprobación del replanteo, verificará los replanteos sucesivos y establecerá, de acuerdo con la Dirección de Obra, el sistema de seguimiento, control documental, mediciones y certificaciones de la actuación.

Durante la ejecución realizará las comprobaciones necesarias antes de autorizar la continuidad de aquellas unidades que vayan a quedar ocultas o condicionen trabajos posteriores. La ausencia de observaciones no eximirá al contratista de su obligación de ejecutar las obras conforme al proyecto y al contrato.

PRESENCIA EN OBRA E INFORMES.

El Director de Ejecución realizará un mínimo de cuatro visitas programadas al mes durante los periodos de obra activa. Esta presencia mínima se entiende sin perjuicio de cuantas visitas adicionales resulten necesarias para comprobar unidades que vayan a quedar ocultas, recepcionar materiales, efectuar mediciones, controlar ensayos, atender incidencias, asistir a pruebas o verificar hitos relevantes de ejecución.

Si el adjudicatario hubiera obtenido puntuación por el compromiso de mejora de presencia, deberá realizar el número de visitas programadas ofertado, ocho visitas mensuales durante los periodos de obra activa. El compromiso ofertado tendrá carácter contractual y se mantendrá durante toda la ejecución.

Cada visita se documentará mediante informe o acta emitida dentro de las 48 horas siguientes, con indicación de fecha, unidades en ejecución, comprobaciones efectuadas, incidencias detectadas, instrucciones impartidas, mediciones o ensayos revisados y, cuando proceda, reportaje fotográfico. En meses incompletos, las visitas programadas se prorratearán proporcionalmente.

Las visitas programadas constituyen una presencia mínima y no limitan la obligación del Director de Ejecución de acudir a obra cuando sea técnicamente necesario para el correcto ejercicio de sus funciones.

MEDICIONES, CERTIFICACIONES, RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

El Director de Ejecución comprobará las mediciones de las unidades realmente ejecutadas y elaborará y suscribirá, junto con la Dirección de Obra cuando corresponda, las certificaciones parciales, velando por que se

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 4 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



correspondan con la obra efectivamente ejecutada y con las condiciones del contrato de obras. Mantendrá un control actualizado de las variaciones de medición y comunicará a AVRA cualquier desviación significativa.

Finalizada la obra, colaborará en las actuaciones de recepción, comprobación de repastos y subsanaciones, certificación final y liquidación, y recopilará la documentación del control realizado para su incorporación a la documentación final de la obra, en los términos legalmente exigibles.

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.

El adjudicatario responderá de la correcta ejecución de las prestaciones que le correspondan conforme al contrato y a la normativa aplicable, así como de los daños que resulten directamente imputables a dolo, culpa o negligencia en el ejercicio de las funciones propias de la Dirección de Ejecución, sin perjuicio de las responsabilidades legalmente atribuidas a los restantes agentes intervinientes.

6.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El presupuesto de licitación de los servicios asciende a 13.266,38 €, IVA al 21% excluido. El IVA aplicable, al 21 %, asciende a 2.785,94 €, por lo que el Presupuesto Base de Licitación, IVA incluido, es de 16.052,32€. El precio se configura a tanto alzado para la prestación completa durante el plazo inicial de 11 meses.

7.- ABONO Y FACTURACIÓN DE LOS TRABAJOS.

El abono de los trabajos se realizará mensualmente, previa conformidad del Responsable del Contrato y siempre que la prestación correspondiente al periodo haya sido efectivamente realizada. El adjudicatario podrá agrupar varios meses en una única factura, previa conformidad de AVRA.

Para cada mes completo de prestación se tomará como referencia una onceava parte del precio de adjudicación. IVA excluido, ajustándose la última mensualidad para que la suma total no exceda del precio adjudicado. Los meses incompletos se prorratearán proporcionalmente al tiempo efectivo de prestación.

8.- PLAZO Y PRÓRROGA

El plazo de ejecución de los trabajos está vinculado al plazo del contrato de obras, establecido inicialmente en 11 meses, sin perjuicio de las actuaciones posteriores propias de la Dirección de Ejecución que resulten necesarias para la recepción, certificación final, liquidación y documentación de la obra.

El plazo inicial de ejecución del servicio es de 11 meses, coincidente con el plazo previsto de ejecución de las obras. El servicio comenzará con el inicio efectivo de las obras y comprenderá, además del seguimiento durante su ejecución material, las actuaciones propias de la Dirección de Ejecución necesarias para la medición, certificación final, recepción y liquidación, en los términos legalmente exigibles.

Por tratarse de un servicio complementario y dependiente del contrato principal de obras, si el plazo del contrato de obras se ampliase válidamente, el plazo del presente servicio podrá adaptarse al del contrato principal en los términos del artículo 29.7 de la LCSP, sin que exista una prórroga autónoma o tácita.

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 5 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se prevé expresamente una modificación de hasta el 20 % del precio inicial del contrato, conforme a los artículos 101.2.c) y 204 de la LCSP, exclusivamente para atender una prolongación efectiva y formalmente aprobada del plazo de las obras que exija mantener la Dirección de Ejecución en idénticas condiciones técnicas.

El importe adicional se determinará proporcionalmente al tiempo efectivo de prestación, tomando como referencia mensual el precio inicial del contrato dividido entre once meses. La modificación no será automática y deberá ser acordada por el órgano de contratación y tramitada conforme a la LCSP y al PCAP. En ningún caso podrá superar el límite previsto ni alterar la naturaleza global del contrato.

9- MEDIOS PERSONALES ADSCRITOS AL CONTRATO.

El adjudicatario deberá adscribir al contrato un técnico que ejerza personalmente las funciones de Director de la Ejecución de la Obra, con la titulación habilitante indicada en el apartado 4 del presente Pliego. La adscripción del técnico propuesto será nominativa y, cuando así se establezca en el PCAP, tendrá carácter de obligación contractual esencial.

La sustitución del técnico durante la ejecución requerirá autorización previa de AVRA y deberá recaer en una persona con titulación y, en su caso, condiciones de experiencia y formación iguales o superiores a las acreditadas y valoradas en la adjudicación.

10- PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL.

El adjudicatario deberá disponer durante toda la vigencia del contrato de una cobertura de responsabilidad civil profesional adecuada a los riesgos derivados de la prestación, en los términos que establezca el PCAP. La cobertura deberá mantenerse vigente durante todo el periodo de ejecución del servicio y acreditarse cuando sea requerida por AVRA.

11- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PROFESIONAL CONTRATADO.

El adjudicatario deberá prestar el servicio con plena autonomía técnica y responsabilidad profesional, sin que exista relación laboral con AVRA, y deberá cumplir las instrucciones del Responsable del Contrato que se refieran a la correcta ejecución administrativa y técnica de la prestación, siempre dentro del ámbito de las competencias legalmente atribuidas al Director de la Ejecución de la Obra.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos ordinarios necesarios para la prestación, incluidos desplazamientos, medios informáticos y comunicaciones, así como, en su caso, los gastos colegiales o de visado que legalmente procedan. El pago de impuestos, arbitrios o exacciones se realizará conforme a la normativa aplicable.

El adjudicatario guardará estricta confidencialidad sobre la información y documentación a la que tenga acceso con motivo del contrato y no podrá utilizarla para finalidades distintas de su ejecución. Toda la documentación generada específicamente para AVRA como resultado de la prestación será entregada a la Agencia al finalizar el contrato, sin perjuicio de los derechos profesionales que legalmente correspondan.

12- RESPONSABLE DEL CONTRATO (RC).

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 6 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El Director Provincial designará un Responsable del Contrato, cuyo nombre será comunicado al adjudicatario. Le corresponderá supervisar la ejecución del contrato, adoptar o proponer las decisiones e instrucciones necesarias para asegurar su adecuado cumplimiento, verificar los compromisos de calidad ofertados y la condición especial de ejecución, y convocar las reuniones que resulten necesarias.

El Responsable del Contrato interpretará el presente Pliego a efectos de seguimiento de la prestación e informará sobre el nivel de cumplimiento, adecuación e idoneidad de la documentación aportada por el adjudicatario, sin invadir las competencias propias del órgano de contratación ni la responsabilidad técnica legalmente atribuida al Director de la Ejecución de la Obra.

13- CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.

La cesión del contrato y la subcontratación se registrarán por lo previsto en el PCAP y en los artículos 214 y 215 de la LCSP. En todo caso, las funciones técnicas nucleares de Dirección de Ejecución deberán ser ejercidas personalmente por el técnico adscrito al contrato y cualquier sustitución deberá cumplir lo previsto en el apartado 10. La eventual subcontratación de prestaciones auxiliares no podrá alterar la identidad ni las condiciones profesionales del técnico adscrito ni menoscabar sus responsabilidades legales.

14- RÉGIMEN JURÍDICO.

El contrato a que se refiere el presente Pliego tiene naturaleza administrativa y se registrará por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por los preceptos vigentes del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y por las restantes normas técnicas y administrativas aplicables.

El presente Pliego, el PCAP y los restantes documentos que tengan carácter contractual registrarán la ejecución de la prestación.

JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA

Ana Belén Martínez Parra

ANA BELEN MARTINEZ PARRA		02/09/2026 11:08:56	PÁGINA: 7 / 7
VERIFICACIÓN	NJyGwhshCgr9h76J3EreR1IR97mcER	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	