

**Plec de Prescripcions Tècniques de l'Acord marc per
a la Contractació de serveis de tècnics especialistes,
perits i/o auditors per fer informes específics
d'edificis i habitatges promoguts i/o propietat per
l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de
Barcelona (4 lots)**

1. OBJECTE, ABAST, CONCEPTES GENERALS

L'objecte del present Plec de Prescripcions Tècniques és regular les condicions tècniques per a la prestació dels serveis de tècnics especialistes, pèrits i/o auditors destinats a la redacció d'informes tècnics específics sobre edificis i habitatges promoguts i/o propietat de l'IMHAB.

Els treballs s'executaran en el marc d'un Acord Marc, mitjançant contractes basats, per a actuacions de caràcter puntual, no sistemàtic, vinculades a incidències detectades durant l'execució de les obres, en fase de postvenda o durant la vida útil de l'edifici.

El treball objecte del present Acord Marc consisteix en la **prestació de serveis tècnics especialitzats de caràcter puntual**, destinats a:

- Analitzar incidències, patologies o disfuncions detectades en **obres, edificis i habitatges residencials**
- Determinar **causes tècniques**, possibles **responsabilitats** i **propostes de solució**
- Donar suport tècnic a l'IMHAB en processos de:
 - Execució d'obra
 - Postvenda o inclús durant tota la vida útil de l'edifici
 - Reclamació als agents intervinents
 - Defensa dels interessos públics, inclosa la via judicial

Els treballs tenen caràcter no recurrent, no substitueixen funcions pròpies de direcció d'obra ni de manteniment ordinari, i s'executen a demanda mitjançant contractes basats.

2. TREBALLS A REALITZAR

A títol enunciatiu i no limitatiu, es preveuen els següents tipus d'informes:

Comuns a tots els lots

- Informe tècnic descriptiu d'incidències
- Informe tècnic de diagnosi i proposta de solució
- Informe pericial de part
- Informe complementari o ampliació d'informe existent
- Assistència tècnica a reunions
- Assistència i ratificació a judici

Específics per lot

- **Lot 1 (Acústica):** mesuraments acústics, verificació DB-HR, informes de soroll
- **Lot 2 (Instal·lacions):** instal·lacions elèctriques, fontaneria, sanejament, climatització, PCI
- **Lot 3 (Estructures):** patologies estructurals, fissuració, capacitat portant, seguretat estructural
- **Lot 4 (Arquitectura):** patologies constructives, envolupant, acabats, compliment normatiu, auditories econòmiques

A continuació es detallen els treballs a realitzar en els diferents tipus d'informe:

Informe tècnic descriptiu d'incidència

En que consisteix:

- Visites d'inspecció visual
- Descripció de l'estat real de l'element afectat
- Identificació preliminar de la incidència
- Determinar si és necessària alguna informació addicional (cata, assaig...)
- Estudi de documentació aportada pels diferents agents (IMHAB, DF, constructora, usuaris...)
- Reunions de coordinació amb IMHAB
- Propostes de mesures urgents

Finalitat:

- Documentar una anomalia
- Valorar si cal aprofundir tècnicament
- Suport a decisions internes de l'IMHAB
- Comparativa amb projecte i execució

No inclou:

- Determinació de responsabilitats
- Preparació per procediment judicial
- Proposta de mesures correctores

Informe tècnic de diagnosi i proposta de solució

En que consisteix:

- Visites d'inspecció visual
- Anàlisi tècnica detallada de la incidència
- Estudi de causes probables
- Contrast amb normativa aplicable
- Proposta de mesures correctores i valoració econòmica dels treballs
- Anàlisi determinació de responsabilitats dels diferents agents
- Determinar si és necessària alguna informació addicional (cata, assaig...)
- Estudi de documentació aportada pels diferents agents (IMHAB, DF, constructora, usuaris...)

Finalitat:

- Resolució tècnica de la incidència
- Base per a reparacions, millores o actuacions correctives i valoració econòmica dels treballs
- Suport a l'IMHAB

Inclou:

- Determinació de proves específiques
- Comparativa amb projecte i execució
- Reunions de coordinació amb IMHAB i/o agents contractats per l'IMHAB
- Inclou càlculs necessaris

Informe pericial de part

En que consisteix:

- Visita d'inspecció visual
- Anàlisi tècnica exhaustiva
- Determinació de causes i origen de danys
- Contrast amb normatives aplicables
- Valoració de possibles responsabilitats tècniques valorada per cada agent

- Valoració econòmica exhaustiva
- Redacció amb criteris pericials
- Determinar si és necessària alguna informació addicional (cata, assaig...)
- Estudi de documentació aportada pels diferents agents (IMHAB, DF, constructora, serveis jurídics, usuaris...)
- Reunions de coordinació amb IMHAB i/o agents contractats per l'IMHAB

Finalitat:

- Fonamentar una reclamació
- Preparar eventual procediment judicial
- Assessorar a l'IMHAB i els seus serveis jurídics
- Negociació amb tercers

Característiques:

- Estructura pericial
- Traçabilitat tècnica i documental

Ampliació, aclariment o informe complementari

En que consisteix:

- Desenvolupament addicional d'un informe existent
- Resposta a requeriments tècnics nous
- Aclariments sol·licitats per tercers o per jutjat

Finalitat:

- Complementar informació
- Donar resposta a noves incidències dins la mateixa promoció

Assistència tècnica a reunions

En que consisteix:

- Assistència del tècnic a reunions amb:
 - IMHAB
 - Constructora
 - DF
 - Altres Agents (altres especialistes, veïns...)

Finalitat:

- Explicació tècnica d'informes

Assistència i ratificació a judici

En que consisteix:

- Preparació de la compareixença
- Assistència a seu judicial
- Ratificació oral de l'informe
- Resposta a preguntes de les parts i del tribunal

Finalitat:

- Validació del contingut pericial
- Compliment del mandat judicial

Consideracions tècniques prèvies pel lot 1 (Acústica)

- Les mesures acústiques **són la prestació principal als informes detallats anteriorment**

Inclouen:

- mesures d' **immissió** (soroll ambiental)
- mesures d' **aïllament acústic** (aeri i impacte o vibracions)
- Es realitzaran conforme a la normativa vigent (DB-HR, ISO/UNE aplicables, Ordenança medi ambient Ajuntament de Barcelona, etc...)

Requereixen:

- instrumentació homologada
- temps de mesura
- processat i validació dels resultats

Per tant, en el cas del Lot 1 – Acústica, els informes inclouran, quan correspongui segons l'objecte de l'informe, la realització de mesuraments acústics d'immissió i/o d'aïllament acústic, efectuats amb equips degudament calibrats i homologats, així com el tractament, anàlisi i interpretació de les dades obtingudes conforme a la normativa tècnica aplicable.

3. METODOLOGIA

La metodologia mínima inclourà:

1. Anàlisi prèvia de la documentació facilitada per l'IMHAB
2. Visita d'inspecció in situ
3. Presa de dades, proves i mesuraments, si escau
4. Anàlisi tècnica i contrast normatiu
5. Reunions de coordinació amb IMHAB
6. Redacció de l'informe
7. Emissió de conclusions i propostes d'actuació
8. Assistència a judici, si és requerida en el contracte basat

4. ORGANITZACIÓ

- Cada contracte basat disposarà d'un **tècnic redactor responsable, que haurà de ser l'indicat a solvència tècnica.**
- Coordinació directa amb els Serveis Tècnics de l'IMHAB
- Terminis fixats als contractes basats

5. HOMOGENEÏTZACIÓ DE CRITERIS. SEGUIMENT CORPORATIU

Amb independència i complementàriament al que s'especifica en aquest plec, els Serveis Tècnics de l'IMHAB vetllaran per què el desenvolupament del contracte es faci de forma homogènia, i a tal fi podrà requerir a l'adjudicatari la presentació d'informes de la seva gestió, en el format i tractament informàtic que es determini.

6. SUPORT CORPORATIU

L'adjudicatari tindrà accés a la informació, documentació i dades que resultin necessàries per a l'execució dels treballs objecte del contracte, sempre amb l'autorització prèvia de l'IMHAB pel que fa a l'accés a les dades. Així mateix, podrà efectuar les visites i inspeccions que consideri pertinents per al correcte desenvolupament de les tasques encomanades.

7. INSPECCIÓ PER L'IMHAB

Independentment de les prescripcions tècniques concretes dels treballs, els aspectes referents a la coordinació de la contracta, així com els criteris i les decisions objecte d'aquest contracte, seran establerts pels Serveis Tècnics de l'IMHAB. Els Serveis Tècnics de l'IMHAB podran supervisar i inspeccionar els serveis realitzats en base a aquest contracte.

Georgina Torres Costa
Departament Projectes i Obres

Olga Barrabés Carrera
Cap del Departament de Projectes i
Obres

Vist i plau

Juan Carles Melero Sánchez
Director dels Serveis Tècnics

ANNEX 1 – QUADRE DE PREUS

	Preu Unitari (Sense IVA)	Preu Unitari (sense IVA)
LOT 1 ACÚSTICA		
Informe tècnic descriptiu d'incidència, inclou resultats mesuraments	Ut	1.600,00 €
Informe tècnic de diagnosi i proposta de solució	Ut	4.500,00 €
Informe pericial de part	Ut	2.000,00 €
Mitja jornada de mesuraments acústics immissió	Ut	400,00 €
Mitja jornada de mesuraments acústics d'aïllament aïllament aeri o impacte o vibracions	Ut	900,00 €
Complement per mesures en horari nocturn, segons OMA	Ut	200,00 €
LOT 2 INSTAL·LACIONS		
Informe tècnic descriptiu d'incidència	Ut	1.600,00 €
Informe tècnic de diagnosi i proposta de solució	Ut	4.500,00 €
Informe pericial de part	Ut	2.000,00 €
LOT 3 ESTRUCTURA		
Informe tècnic descriptiu d'incidència	Ut	1.600,00 €
Informe tècnic de diagnosi i proposta de solució	Ut	4.500,00 €
Informe pericial de part	Ut	2.000,00 €
LOT 4 ARQUITECTURA		
Informe tècnic descriptiu d'incidència	Ut	1.600,00 €
Informe tècnic de diagnosi i proposta de solució	Ut	4.500,00 €
Informe pericial de part	Ut	2.000,00 €
TOTS ELS LOTS		
Visita Addicional	Ut	385,00 €
Ratificació a judici	Ut	1.200,00 €
Ampliació informe	Ut	900,00 €
Assistència tècnica a reunions, no incloses inicialment (advocats, llicències, laboratoris...)	Ut	120,00 €
Seguiment i direcció d'execució de proves pilot, en base a solucions proposades	Ut	600,00 €
Complement per nombre d'habitatges (entre 50-100 htg)	Ut	500,00 €
Complement per nombre d'habitatges (més de 100 htg)	Ut	1.000,00 €

A aquests preus únicament s'ha d'aplicar la baixa corresponent i afegir l'IVA. Les tasques a realitzar seran a la ciutat de Barcelona.

NOTA IMPORTANT: Els treballs objecte del present acord marc s'estructuren en tres fases o informes successius: (i) informe tècnic descriptiu d'incidència, (ii) informe tècnic de diagnosi i proposta de solució, i (iii) informe pericial de part. La necessitat d'iniciar cadascuna d'aquestes fases serà determinada per l'IMHAB en funció de les circumstàncies de cada expedient, sense que sigui obligatori realitzar la totalitat dels informes previstos. La contractació, execució i certificació de cadascun dels informes es realitzarà de manera independent, a mesura que siguin expressament requerits per l'IMHAB i un cop hagin estat

lliurats i validats. No obstant això, l'emissió d'un informe pericial de part requerirà necessàriament la realització prèvia de l'informe tècnic descriptiu d'incidència i de l'informe tècnic de diagnosi i proposta de solució, atesa la seva naturalesa complementària i acumulativa.

El complement per nombre d'habitatges, aplicaria únicament en el cas que la incidència hagi d'analitzar en més de 50 habitatges, i per tant hi ha nombre major de càlculs. Aquest complement només s'aplica en el primer informe.