

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES
PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS PARA LA
ADECUACIÓN DE VIVIENDAS DEL PARQUE PÚBLICO DE
VIVIENDAS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y
VIVIENDA DE VALLADOLID, SL.**

ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO
- 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 4.- DEFINICIÓN DE LOS TRABAJOS
- 5.- METODOLOGÍA GENERAL OPERATIVA
- 6.- CONTROL DE CALIDAD
- 7.- ALCANCE ECONÓMICO
- 8.- DURACIÓN DEL CONTRATO
- 9.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EMPRESAS
- 10.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
- 11.- RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADJUDICATARIO
- 12.- GARANTÍAS
- 13.- INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

1. ANTECEDENTES

El objeto del presente contrato son las obras de adecuación para las viviendas adquiridas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL para el parque público de viviendas.

Consta en el Plan Municipal de Vivienda 2017-2020, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión de fecha 9 de mayo de 2017, un Programa de creación del parque público de viviendas y su gestión por VIVA como eje vertebrador del mismo. A su vez se ha aprobado por Junta de Gobierno Local en su sesión de 18 de octubre de 2017 el Contrato-Programa entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, cuya finalidad es ejecutar los objetivos establecidos tanto en el citado plan como en los acuerdos del Ayuntamiento Pleno con destino al mismo y reflejados en el presupuesto Municipal 2017.

La finalidad de este programa es la adquisición por parte del Ayuntamiento de la plena propiedad de aproximadamente 50 viviendas anuales en diversos barrios de la ciudad, libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas. Para la consecución de este objetivo la sociedad municipal ha convocado una licitación, para el año 2017, sin perjuicio de otras futuras, en la que se recogen las características técnicas mínimas de las viviendas que se pretenden adquirir. Es ahora el momento de prever las obras necesarias de adecuación de esas viviendas que se adquieran para ponerlas en condiciones de habitabilidad y funcionalidad en el mercado y adjudicarlas para su alquiler a través del Protocolo de actuación relativo al procedimiento de selección de arrendatarios de las viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L.

La definición material del objeto del contrato se encuentra definida en el Anexo 2 del PCA y en la cláusula segunda del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), contemplando las actuaciones de adecuación de las citadas viviendas en relación con la adecuación interior de viviendas, limpieza de las mismas, renovación de cuartos de baño y cocina y suministro y montaje de mobiliario de cocina y electrodomésticos.

La delimitación por lotes contemplada en el Anexo 1 del PCA y en la cláusula 3 del PPT viene establecida por un criterio geográfico y económico al objeto de garantizar la eficacia en la ejecución del contrato.

2. OBJETO

El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas que han de regir la ejecución de las obras de adecuación y reparación de las viviendas para que reúnan las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del parque público de viviendas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL.

Las obras se definen en los anexos 2 del PCA como unidades de obras a realizar en relación con la adecuación interior de las viviendas, limpieza de las mismas, renovación de cuartos de baño y cocinas y suministro y montaje de mobiliario de cocina y electrodomésticos.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación afectado por el presente concurso comprende los edificios y viviendas enumerados en el Anexo I del PCA.

4. DEFINICIÓN DE LOS TRABAJOS

La definición de los trabajos objeto del presente pliego se definen de conformidad con los presupuestos establecidos en el Anexo 2 del PCA, con independencia de las posibles mejoras que se oferten o aquellas necesarias derivadas del estudio de cada vivienda en particular.

5. METODOLOGÍA GENERAL OPERATIVA

La empresa adjudicataria deberá inspeccionar cada una de las viviendas objeto del contrato y realizar un inventario valorado de cada una de las actuaciones de adecuación objeto del presente pliego.

En el plazo no superior a **20 días** desde la firma del contrato la empresa adjudicataria deberá presentar para su aprobación en la Sociedad Municipal, el **plan de actuaciones** previstas siguiendo las directrices del presente Pliego, este documento deberá contener, al menos:

- Memoria descriptiva de la metodología de particular del desarrollo de las actuaciones de adecuación de las viviendas.
- Ficha pormenorizada de cada una de las viviendas objeto de actuación, con el detalle del estado actual de los elementos objeto de actuación, así como, la descripción y valoración de cada uno de los elementos a incorporar según las actuaciones enumeradas en el punto 4 del presente pliego.
- Calendario de actuaciones pormenorizada para cada una de las viviendas objeto de actuación.

El Plan de actuaciones deberá ser aprobado por los técnicos de la Sociedad Municipal en el plazo no superior a **10 días** desde su entrega por la empresa adjudicataria. Ésta, dará inicio a la ejecución de las actuaciones de adecuación según el plan de actuaciones aprobado, dentro de los **5 días** siguientes a la aprobación del mismo. Las actuaciones aportadas, en todo caso, deberán realizarse en un plazo no superior a **60 días**, siendo el cumplimiento de los plazos una obligación esencial de este contrato.

La empresa adjudicataria será la responsable de coordinarse con la propiedad de las viviendas para realizar las visitas y la ejecución de los trabajos, al objeto de conseguir una operativa que no altere sustancialmente el uso normal de la vivienda a los

afectados y, por otra parte, se cumpla el calendario de actuaciones previsto. En todo caso, cualquier circunstancia que afecte a los aspectos mencionados la empresa adjudicataria deberá comunicarlo inmediatamente a la Sociedad Municipal.

La empresa adjudicataria dará cuenta a la Sociedad Municipal de todas sus actuaciones mediante partes de trabajo que se presentarán en la Sociedad Municipal y se formalizarán en:

- **Partes de trabajo:** estas fichas de control de trabajo, deberán de contener al menos, información identificativa del edificio o vivienda, fecha de actuación, descripción de la actuación y valoración económica detallada. Así como, los datos del responsable de la empresa adjudicataria que realizó los trabajos. Esta documentación deberá de presentarse en la Sociedad Municipal, una vez finalizado el trabajo, junto con las certificaciones de obra mensuales para su verificación por los técnicos de la sociedad, aprobación del gasto y pago de las mismas de conformidad con el pliego de Cláusulas Administrativas.

Además de la documentación establecida en el presente Pliego, la Sociedad Municipal podrá fijar la obligación de emitir informes sobre el funcionamiento de cualquiera de las actuaciones realizadas.

5.1.- PRECIOS

Los precios de cada una de las partidas o unidades de obra que compongan los presupuestos de las actuaciones objeto del presente Contrato, y durante la duración del mismo, se extraerán de la baja efectuada por el adjudicatario en su oferta, de conformidad con el Pliego de Cláusulas Administrativas. El conjunto de precios así obtenido formará la base de precios del contrato.

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier partida o unidad de obra, se considerarán incluidos en el precio de la misma, a pesar de que no figuren especificados en la descomposición o descripción de los precios.

El presupuesto de ejecución material será el obtenido por la suma del número de cada partida o unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzadas.

Al precio obtenido como ejecución material se le incrementará un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, y deberá afectarse de la baja oferta del licitador. A esta cantidad se le aplicará el IVA correspondiente, en su caso, obteniendo de esta forma el presupuesto de contrata y la factura resultante de la obra ejecutada.

5.2.- VALORACIÓN DE LA OBRAS Y SERVICIOS

La valoración de las obras realizadas se llevará a cabo aplicando a la medición efectuada el precio correspondiente según el apartado 5.1 del presente pliego.

Si durante el periodo de vigencia del presente Contrato, la Sociedad Municipal considerase necesario introducir alguna nueva unidad de obra o algún material no incluido en el Cuadro de Precios, se procederá a la aplicación del precio que corresponda con arreglo a los siguientes criterios:

- Si el nuevo precio pudiera deducirse automáticamente a la vista del Cuadro de precios, se formulará este precio. A tal efecto se considerarán vinculantes y por

lo tanto contractuales los precios de los materiales y mano de obra que sirven de base para la formación de los precios de las unidades de obra, que figuran en el Cuadro de Precios.

- En caso de que el nuevo precio no pudiese deducirse del Cuadro de Precios aprobado, se procederá a su estudio contradictoriamente, sometiéndose el resultado de este estudio a la aprobación de la Sociedad Municipal.
- En ambos casos, se sobreentiende que los nuevos precios contradictorios serán afectados por la baja de Contrata y se incorporarán al Cuadro de precios aprobado como uno más.

5.3.- EJECUCIÓN DE LA OBRA Y CALIDAD DE LOS MATERIALES

Todos los trabajos se ejecutarán con arreglo a las buenas prácticas de la construcción. La mala ejecución de una obra o parte de la misma, conllevará la obligación por parte del contratista de su demolición y la nueva ejecución, hasta que la supervisión de la Sociedad las considere conforme al documento técnico y a las normas de la buena práctica de la construcción. Estos trabajos no otorgan derecho a percibir indemnización alguna.

La calidad de los materiales podrá ser examinada por la Sociedad, no suponiendo esta revisión recepción de los mismos, siendo responsabilidad del contratista el cumplimiento de estas condiciones.

Durante el desarrollo de las obras, y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el contratista será responsable de los defectos que en la construcción pudieran advertirse.

5.4.- RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LOS TRABAJOS

Sólo se abonará al contratista la obra que realice correctamente y conforme a los documentos aprobados o, en su caso, las órdenes de trabajo recibidas por escrito de la Sociedad Municipal.

Cualquier modificación en la ejecución de las unidades de obra, que suponga modificación presupuestaria o alteración de las directrices prefijadas, deberá ser reconocida y autorizada con carácter previo a su ejecución por la Sociedad Municipal.

Una vez finalizada la obra, a plena satisfacción de la Sociedad Municipal, se entenderá por recibida mediante acta de conformidad, pudiendo ésta ser sustituida por la factura correspondiente convenientemente conformada por la Sociedad Municipal.

El plazo de garantía de cada intervención se computará a partir de la fecha de su recepción.

6. CONTROL DE CALIDAD

De conformidad con lo establecido en el artículo 145 del RGLCAP, se podrá ordenar la realización de ensayos, análisis de materiales y unidades de obra, así como, recabar los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes.

Para el control de calidad se procederá conforme a las disposiciones recogidas en el contrato en vigor que el Ayuntamiento de Valladolid tenga para la “Gestión Operativa de las Actividades de Control de Calidad de las Obras Municipales”.

Los gastos derivados por este concepto serán por cuenta de la Sociedad Municipal.

7. ALCANCE ECONÓMICO

El presupuesto base de licitación de este concurso es el importe que figura en el apartado B del Cuadro de Características que rige este concurso.

Esta cifra tiene carácter orientativo, siendo su único fin proporcionar un elemento de juicio para la formulación de la oferta económica por parte de los licitadores, y fijación de la fianza correspondiente, por lo que no podrá ser causa de reclamación por parte del adjudicatario en el caso de que dicha cifra no se alcance o supere.

Este importe quedará limitado, en todo caso, por el que figure para este concepto en los presupuestos de la Sociedad Municipal.

8. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato es el plazo que figura en el apartado E del Cuadro de Características que rige este concurso.

9. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EMPRESAS

La empresa adjudicataria deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, pintura, fontanería, electricidad, limpieza, cerrajería y carpintería de madera.

El personal mínimo en plantilla deberá ser complementado con los oficios especializados que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos. En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección en la ejecución de los trabajos la insuficiencia de la plantilla mínima a la que este Pliego obliga.

La empresa Adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales.

La Sociedad Municipal quedará eximida de toda relación laboral, económica o jurídica con el personal del Adjudicatario, así como con las Empresas que pudieran establecer subcontratas con aquél.

Se entiende comprendida dentro del presente contrato los desplazamientos y la reposición de los materiales que exijan las reparaciones de las averías.

Los materiales empleados contarán con los correspondientes sellos y marcados de calidad exigidos en construcción, así como, en la normativa de aplicación.

Correrán por cuenta de la empresa adjudicataria la retirada y gestión de residuos que por sus características así lo requieran.

Las reparaciones se ejecutarán de acuerdo con las exigencias legales de aplicación, y por el personal legalmente autorizado que, en su caso, así lo requiera.

10. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

A mayor abundamiento de las obligaciones propias de la empresa adjudicataria en contratos de esta naturaleza, a continuación se destacan, no exhaustivamente, algunas de especial relevancia:

10.1- RESPONSABLE DE LA EMPRESA

La empresa adjudicataria, durante el período de vigencia del contrato, designará un **responsable de la empresa**, que será el interlocutor oficial válido ante la Sociedad Municipal.

Ésta persona ejercerá todas las funciones de control, supervisión y gestión técnica de los recursos propios, así como el encargado de coordinar los trabajos. Tendrá como mínimo titulación de Técnico de Grado Medio, con experiencia probada, en seguimiento y control de trabajos de similares características a las del objeto del contrato.

Esta experiencia será probada mediante currículum que será presentado al iniciarse el servicio por la empresa adjudicataria. Este responsable se reunirá, como mínimo, quincenalmente con los responsables Técnicos para la supervisión de los trabajos.

La Sociedad Municipal se reserva el derecho de exigir un cambio en el interlocutor designado por la empresa, sin necesidad de justificación previa.

10.2- CONDICIONES DEL PERSONAL

La Empresa Adjudicataria deberá disponer de unos medios técnicos y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo cual habrán de contar, como mínimo, con los medios personales en plantilla y otros medios propios para realizar la prestación de los trabajos.

Todo el personal necesario para la prestación de este servicio contará con telefonía móvil, por cuenta de la empresa adjudicataria, debiendo comunicarse a la Sociedad Municipal cualquier variación en el número de estos teléfonos, que pueda producirse.

El contratista deberá proveer a su personal de los uniformes de trabajo necesarios para el desempeño de las tareas inherentes al servicio.

El personal mínimo en plantilla deberá ser complementado con los oficios especializados que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.

El personal adscrito al contrato, deberá disponer de la titulación académica adecuada a las labores a desempeñar y contará con una experiencia en trabajos similares. Tanto la formación como la experiencia profesional deberán acreditarse oficialmente mediante la presentación de la oportuna documentación al inicio del contrato.

10.3- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD

El personal de la empresa adjudicataria deberá utilizar los medios preventivos de carácter general y de carácter individual, de acuerdo a las estipulaciones legales vigentes en cada uno de los trabajos, quedando eximida esta Sociedad Municipal de responsabilidad alguna en lo relativo estos aspectos.

En todo caso el adjudicatario deberá delimitar y señalar, a su costa, el recinto de las obras cuando éstas comporten algún riesgo para las personas, con todos los medios y elementos de protección que sean necesarios.

Los elementos de protección empleados se mantendrán en todo momento en perfecto estado de conservación y señalización.

El adjudicatario establecerá con sus empresas subcontratistas, si las hubiera, la coordinación de actividades que se establecen en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

El contratista se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable a cada una de las instalaciones objeto del contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento o seguridad y salud, estén o no recogidas en este contrato. También será responsable de dar constancia por escrito, en su caso, de cuantos incumplimientos de dicha normativa observara en las instalaciones en cuestiones que no sean de mantenimiento o seguridad.

10.4- GESTIÓN DE RESIDUOS

El adjudicatario gestionará los residuos generados en las intervenciones como consecuencia de los trabajos realizados derivados del objeto del presente Pliego, sin coste económico alguno para esta Sociedad Municipal.

En este aspecto, se considerará, entre otras labores, la retirada, transporte y destrucción de cualquier tipo de instalación, equipo o residuo que por su tipología, contenido o característica, pudiera ser objeto de un tratamiento específico, según lo establecido en la legislación Medio Ambiental para la gestión de dichos residuos, ya sean peligrosos o no.

El adjudicatario remitirá a la Sociedad Municipal, aquella documentación acreditativa que justifique el cumplimiento de las exigencias sobre los mismos.

11. RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADJUDICATARIO

El Adjudicatario será responsable de los accidentes, perjuicios o infracciones que puedan ocurrir o cometerse por la ejecución de los trabajos que se realicen por medio de este Contrato. A tal efecto deberá disponer del personal necesario para asegurar el control, seguridad, higiene y buena marcha de los trabajos.

12. GARANTÍAS

La empresa adjudicataria es único responsable de la ejecución de los trabajos que ha desarrollado y, por tanto, de los defectos que, bien por la mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados, pudieran existir.

También será responsable de aquellas partes de la obra que subcontrate.

El plazo de garantía para cada trabajo realizado es el ofrecido por el licitador con el mínimo exigido en la ley.

Serán por cuenta de la empresa adjudicataria todas las reparaciones y reposiciones que se produjeran durante el periodo de garantía, derivadas de la incorrecta ejecución de los trabajos o defectos en los materiales utilizados.

13. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Corresponde a la Sociedad Municipal, ejercer el control de los trabajos contratados. Con esta finalidad, el adjudicatario facilitará la visita y examen de cualquier proceso o fase de los trabajos, estando obligado a suministrar cuanta información le sea requerida.

En Valladolid a 27 de octubre de 2017.

Fdo.: Manuel Saravia Madrigal

Fdo.: Elena Martín Mantecón.