

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS  
PARTICULARES  
PARA LA REALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS DE  
DIRECCIÓN DE LA OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
UN EDIFICIO CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS  
EN LA PARCELA 10A DE LA UA 331 DEL P.G.O.U. DE  
VALLADOLID PROMOVIDO POR DE LA SOCIEDAD  
MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.**

94.  
P

## ÍNDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO
- 3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN
- 4.- PRECIO Y FACTURACIÓN
- 5.- PLAZOS
- 6.- SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONÓMICA
- 7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

## 1. ANTECEDENTES

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., es propietaria de la parcela 10A de la UA 331 sita en la avenida de Burgos en la ciudad de Valladolid.

Es su competencia, entre otras, gestionar el suelo de su propiedad y la promoción directa de edificios residenciales que garanticen viviendas dignas a los ciudadanos.

Esta Sociedad tiene intención de llevar a cabo una promoción de 25 viviendas protegidas, oficinas, trasteros y garajes en la citada parcela para lo cual ha obtenido la preceptiva licencia municipal de conformidad con Proyecto Básico y de Ejecución redactado por el arquitecto D. Rubén Martín del Amo.

Dichas obras se encuentra en fase de licitación, siendo necesaria la contratación de la Dirección de la Obra.

## 2. OBJETO

El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas específicas para la realización de los servicios de dirección de la obra para la construcción de un edificio con destino a 25 viviendas protegidas, oficinas trasteros y garajes en la parcela 10 A de la UA 331 del P.G.O.U. de Valladolid promovido por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.

El proyecto básico y de ejecución que acompaña el presente pliego, junto con estas prescripciones técnicas, constituyen la base técnica de la oferta a presentar.

Podrán ser objeto de exclusión las ofertas presentadas en las que no exista coherencia técnica, constructiva y económica entre la documentación aportada y el objeto de la presente licitación.

El objeto de la dirección de obra consiste en dirigir el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de

conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas, las condiciones del contrato y las condiciones de adjudicación de las obras.

El cumplimiento de dicho objeto comprende asimismo el desarrollo de todas las actividades necesarias para que la ejecución, el control y el abono de las certificaciones de obras durante la marcha de las mismas y hasta su liquidación, sea el adecuado a las estimaciones previstas.

### **3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

#### **3.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

---

La ubicación es en la parcela **10 A** de la **UA 331** del **P.G.O.U.** de **Valladolid**, según se define en la documentación de proyecto.

#### **3.2 PROGRAMA DE NECESIDADES**

---

La definición de la obra se recoge en el proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Rubén Martín del Amo, y que consta en el expediente del contrato de la obra, actualmente publicado también en la Plataforma de Contratación del Sector Público, para la licitación de dicho contrato.

#### **3.3 CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS QUE SE DEBERÁN EJECUTAR PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE CONTRATO**

---

El adjudicatario del presente contrato, deberá ajustarse al contenido de todas las normas legislativas y prescripciones técnicas de obligado cumplimiento que resulten de aplicación, así como verificar los datos urbanísticos y el estado actual del planeamiento. Asimismo, deberá realizar las gestiones y consultas necesarias ante el Ayuntamiento en orden a asegurar la viabilidad de la actuación. De igual modo deberá ajustarse al cumplimiento de

22

cuantos requerimientos se le hagan por parte del técnico de la Sociedad supervisor de la obra.

Las condiciones que deben regir de ejecución de los trabajos del presente contrato, son las propias de la figura de Director de Obra, y que, entre otras, destacan las siguientes:

### 3.3.1 Trabajos previos al inicio de las obras:

- Pleno conocimiento del proyecto, elaborando un informe sobre aquellos aspectos que requieran una especial atención.
- Asistencia a los técnicos de la Sociedad elaborando los informes técnicos necesarios requeridos por estos.
- Asistencia y firma del Acta de Comprobación de Replanteo, así como la realización de los trabajos previos al inicio de las obras que medien entre la formalización de la presente adjudicación y dicho inicio.
- Aprobación o ajuste, junto con el contratista adjudicatario de las obras del Plan de Obra.
- Revisión del Plan de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, elaborado por el Contratista y la emisión del correspondiente informe de la Dirección Facultativa, según lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero.

### 3.3.2 Trabajos durante la ejecución de las obras:

- Dirección facultativa de las obras, con estricta sujeción al proyecto aprobado o modificaciones debidamente autorizadas por el órgano de contratación, asegurando la calidad de las mismas.
- Realización de visitas periódicas a la obra que serán, como mínimo de ocho horas semanales, y dos veces por semana, dejando constancia mediante la redacción de las actas que reflejen el contenido y resultado de las visitas, así como de las reuniones y sesiones de trabajo que se realicen en el Libro de Órdenes. Todo ello, sin perjuicio de que su presencia sea constante en fases críticas, al margen de que sea necesaria la presencia

de otro personal de coordinación y seguimiento que el adjudicatario deba poner a disposición del contrato. Asimismo se acordará con el técnico supervisor de la Sociedad, al menos un día y hora concretos a la semana para las visitas de obra. La Dirección Facultativa de la obra será la encargada de cumplimentar el Libro de Órdenes, que será facilitado al inicio de las obras.

- Comprobación de que los medios personales y materiales del Contratista, así como sus medidas de control y procedimientos garantizan la calidad exigida en las especificaciones del Proyecto o del Contrato.

- Coordinación con el contratista adjudicatario de la ejecución de las obras, exigiéndole, directamente o a través del personal a sus órdenes, el cumplimiento de las condiciones contractuales con la facultad de controlar totalmente la ejecución de la obra.

- Coordinación del equipo técnico-facultativo de la obra, con la facultad de interpretación técnica, económica y estética resolviendo todas las cuestiones técnicas que surjan en cuanto a interpretación de los planos, condiciones de materiales y ejecución de unidades de obra, siempre que no se modifiquen las condiciones del contrato, interpretando y explicando el proyecto a todos los demás agentes intervinientes.

- Adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto de ejecución mediante la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra de acuerdo con lo que establece el proyecto de ejecución aprobado y a la normativa de obligado cumplimiento.

- Definición de aquellas condiciones técnicas que los pliegos de condiciones o prescripciones correspondientes dejen a su decisión.

- Gestionar, dentro de sus competencias y atribuciones, cuantos asuntos precise VIVA relacionados con las obras, especialmente todo lo relativo a autorizaciones administrativas (licencias, permisos municipales, etc.) y redes de servicio de las compañías suministradoras (compañías de aguas, compañías eléctricas y telefónicas, gas natural).

SA.-  


- Emisión de las certificaciones ordinarias y extraordinarias y redacción de informes mensuales de la obra sobre la marcha constructiva y económica de la obra, remitidos al supervisor de la Sociedad además de la emisión de aquellos otros informes complementarios que, sobre cualesquiera otros aspectos relacionados con las obras (incidencias, modificaciones, precios, etc.), sean requeridos por la Sociedad Municipal.

- Vigilar el cumplimiento del Programa de Trabajos y por tanto el plazo de Ejecución, así como la justificación escrita de los retrasos que pudieran darse tanto en el comienzo de las obras y/o en el desarrollo y terminación de las mismas.

- Vigilar el cumplimiento del Plan de gestión de residuos de la construcción y demolición, así como asegurar mediante la documentación acreditativa correspondiente su correcta gestión.

- Proponer las modificaciones que resulten necesarias para la buena marcha de la obra, y en su caso, redactar el correspondiente proyecto modificado.

- Estudiar las incidencias o problemas planteados en las obras que impidan el normal cumplimiento del Contrato o aconsejen su modificación, proponiendo soluciones y alternativas a la Sociedad Municipal.

- Asumir personalmente y bajo su responsabilidad, en casos de urgencia o gravedad, la dirección inmediata de determinadas operaciones o trabajos en curso, dando cuenta a VIVA.

### 3.3.3 Trabajos para la recepción y liquidación de las obras:

- Tras el fin de obra y previo a la recepción de la obra, deberá aportar todos los documentos que deban añadirse al pertinente Libro del Edificio.

- Emitir los siguientes certificados y documentos necesarios para la obtención de las licencias y calificación definitiva en su caso:

- Redacción del proyecto final de obra.

- 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,
- Certificado 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 final de obra y cumplen con todas las normas de calidad establecidas.
- Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
- Acreditar al finalizar la obra, mediante informe técnico y cuanta documentación acreditativa sea necesaria, la correcta gestión de residuos de construcción y demolición.
- Asistencia y firma a la Recepción de las Obras, incluyéndose la redacción del informe previo a la recepción.
  - Elaboración de la certificación final de las obras en el plazo máximo de un mes a partir de la recepción de las obras, a fin de que sea aprobada por la Sociedad Municipal dentro del plazo establecido en la vigente LCSP.
  - Redacción de la documentación final de obra una vez recibidas las obras en el plazo máximo de 2 meses, recogiendo la documentación completa de las obras tal y como han sido realmente ejecutadas y junto con los datos que el Contratista facilitará sobre la obra "según construida". Constará de los siguientes documentos:
    - Memoria, en la que se incluirá el historial y las incidencias de la obra.
    - Anexos a la Memoria, que contendrá copia del Acta de Recepción, del Libro de Órdenes y Visitas y del Libro de Incidencias.
    - Planos digitales con las características finales de la obra, en formato PDF y DWG.
    - Relación Valorada.
- Coordinar con la empresa adjudicataria de la obra la confección del Manual de Usuario de las viviendas y del Libro del Edificio y de cuanta



documentación le sea solicitada por VIVA para dar cumplimiento a la legislación de protección de los consumidores sobre la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. En el Libro del Edificio se incluirá un CD con el proyecto final de obra con la documentación en formato PDF.

- Posterior a la recepción y durante el plazo de garantía de la obra realizada, el adjudicatario deberá atender cuantas veces sea requerido por la Sociedad Municipal para mediar en las responsabilidades derivadas de la garantía de la obra ejecutada.

- Una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras (un año a partir de la recepción como mínimo o el ofertado por la empresa adjudicataria de la obra), el adjudicatario deberá revisar detalladamente el estado de las mismas e informar sobre posibles desperfectos, vicios ocultos, así como su posible causa e imputación, o en su caso, del correcto funcionamiento de la obra ejecutada.

#### 4. PRECIO Y FACTURACIÓN

##### 4.1 PRECIO

---

Para el cálculo de los honorarios se han tomado como referencia las tarifas a aplicar al Ayuntamiento de Valladolid por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda S.L., aprobadas por la Junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el 10 de agosto de 2016.

Se ha tenido en cuenta lo fijado en el punto 1.2 “**Tarifas por trabajos de arquitectura**”, en concreto la tarifa por dirección de obra de edificación, para superficies comprendidas entre 2.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>, que se fija en un 1,5 % sobre el presupuesto de ejecución material.

En base al presupuesto de ejecución material que fija el documento del proyecto de ejecución de los obras, en 1.600.000,00 €, el **precio estimado de la presente licitación es de 24.000,00 € (sin IVA).**

En ningún caso, los honorarios derivados del presente Pliego se revisarán a la alza por un incremento en el presupuesto, en el plazo de ejecución o de garantía de la obra a ejecutar.

#### 4.2 FACTURACIÓN

---

La forma de cobro se estipula de la siguiente manera:

- El 80% de los honorarios, durante el transcurso de la obra, distribuido en pagos mensuales, una vez informada la certificación correspondiente.
- El 15% de los honorarios, durante el transcurso del plazo de garantía de la obra, distribuido en pagos mensuales.
- El 5% de los honorarios, una vez finalizado el contrato a satisfacción de la Sociedad Municipal.

### 5. PLAZOS

El plazo de duración del contrato se fija igual al del plazo de ejecución y plazo de garantía ofertada por el adjudicatario del contrato de ejecución de las obras, es decir de 64 meses.

La duración inicial del contrato es de 64 meses, correspondiente a la suma del plazo de ejecución de 16 meses, y del plazo de garantía de 48 meses.

El aumento en los plazos de ejecución de las obras, no supondrá incremento alguno en el precio objeto del presente pliego.

### 6. SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONÓMICA

Dado que nos encontramos ante un uso residencial, de acuerdo con los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la

Edificación, el director de obra deberá ser una **persona física, arquitecto, con titulación de grado superior en arquitectura.**

## 6.1 SOLVENCIA ECONÓMICA

---

Respecto a la **solvencia económica del licitador**, deberá tener un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior a vez y medio el importe de la licitación; la póliza deberá estar vigente, al menos, hasta el final del plazo para presentar ofertas.

Para que la solvencia económica sea considerada deberá presentarse:

- Certificado de estar al corriente del seguro emitido por entidad Aseguradora correspondiente.

En el caso de resultar adjudicatario, deberá aportar además el documento de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato y su plazo de garantía.

## 6.2 SOLVENCIA TÉCNICA

---

Respecto a la **solvencia técnica del licitador**, además de la titulación exigida expresamente en este apartado (Arquitecto), deberá de tener experiencia en dirección de obra, en al menos tres contratos de similares características, en los últimos tres años, con las condiciones que a continuación se indican:

- Estas obras deberán estar finalizadas con anterioridad a la fecha de cierre del plazo de entrega de ofertas de la presente licitación.

Para que la solvencia técnica sea considerada deberá presentarse:

- Certificado de estar colegiado emitido por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente.
- Documentos acreditativos de las direcciones de obra realizadas en los últimos tres años, mediante la aportación de certificado final de obra visado.

44-2

## **7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

La valoración de las ofertas se realizará de acuerdo con los criterios de valoración matemática que se incorporan en el cuadro de características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige este concurso. En todo caso, a continuación se enumeran los aspectos concretos de estos criterios:

### **7.1 OFERTA ECONÓMICA (Hasta 50 puntos)**

---

**7.1.1. Valoración de la oferta económica (A):** La mayor cantidad de baja ofertada sobre el precio total del contrato (IVA excluido), será valorada con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna baja con 0 puntos, atribuyéndose a los restantes importes (cantidades) de baja ofertados la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa. (Hasta 50 puntos)

### **7.2 MEJORAS SIN COSTE ADICIONAL (Hasta 25 puntos)**

---

**7.2.1. Número de visitas semanales (B)** a la obra por encima del mínimo requerido en el pliego (2 veces por semana). Se indicará el número de visitas semanales por encima de las dos visitas requeridas, no incorporando estas dos obligatorias en el número de visitas que se oferte en el anexo III. (Hasta 5 puntos)

El mayor número de mejora de visitas semanales, será valorado con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna mejora con 0 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa.

**7.2.2. Número de direcciones de obras de similares características en los últimos diez años (C):** por encima del mínimo requerido en el pliego (1 dirección de obra de al menos un bloque de 25 viviendas). Se indicará el

15. 8

número total de direcciones de obra de similares características por encima de la requerida como obligatoria como requisito de capacidad, no incorporando esta dirección de obra en el número de direcciones de obra que se oferte en el anexo III. Deberá indicarse el número en el anexo III e incorporar, como documento complementario al mismo, la aportación de los correspondientes certificados finales de obra visados. La Mesa sólo valorará el número efectivo de direcciones de obra debidamente acreditadas con certificados visados **(Hasta 20 puntos)**

El mayor número de direcciones de obra, será valorado con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna mejora con 0 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa.

### **7.3 REDUCCIÓN DE PLAZOS DE EJECUCIÓN (Hasta 10 puntos)**

---

**7.3.1. Reducción del plazo de presentación del certificado final de las obras sobre el mes máximo indicado en el pliego (D):** El plazo de reducción se indicará en días naturales. **(Hasta 5 puntos)**

**7.3.2. Reducción del plazo de presentación la documentación final de obra sobre los dos meses máximos iniciados en el pliego (E):** El plazo de reducción se indicará en días naturales. **(Hasta 5 puntos)**

En ambos casos, la mayor reducción de plazos, será valorada con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna mejora con 0 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa.

### **7.4 ACTUACIONES CUANTIFICADAS A REALIZAR DURANTE EL PERIODO DE GARANTÍA (Hasta 15 puntos)**

---

**7.4.1. Número de revisiones a realizar en las obras durante el plazo de garantía a mayores de las legalmente exigibles de conformidad con la**

46

**LCSP (F):** revisiones de la obra con el objeto de informar sobre posibles desperfectos, vicios ocultos y su posible causa e imputación. Se indicará el número de revisiones al año. **(Hasta 10 puntos)**

**7.4.2. Número de informes periciales a realizar en las obras durante el plazo de garantía (G):** de la obra con el objeto de informar sobre posibles desperfectos, vicios ocultos, posible valoración de su subsunción así como su posible causa e imputación. Se indicará el número de informes al año. **(Hasta 5 puntos)**

El mayor número de actuaciones, será valorado con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna mejora con 0 puntos, atribuyéndose a las restantes ofertas la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa.

**ASUNTO:** Pliego de prescripciones para la contratación del Servicio de Dirección de obra para la construcción de un edificio con destino a 25 viviendas protegidas, oficinas trasteros y garajes en la parcela 10A de la UA 331 del P.G.O.U. de Valladolid promovido por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.

El PPT redactado por quien suscribe el presente informe para el contrato de referencia, define con precisión el objeto del contrato y el alcance de las prestaciones que lo integra, y ha sido elaborado teniendo en cuentas las reglas establecidas en el artículo 126 de la Ley de Contratos del Sector Público, sin que contenga ninguna estipulación que pueda suponer una restricción a la competencia efectiva en el mercado para ninguna de las prestaciones que integran el objeto del contrato.

En Valladolid a 14 de mayo de 2019

Fdo.: Covadonga Magdalena Granda