



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE
VIVIENDAS MUNICIPALES Y ANEXOS DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.**

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21





PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS
MUNICIPALES Y ANEXOS DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

ÍNDICE

1. OBJETO
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
4. PRECIO
5. DURACIÓN DEL CONTRATO
6. CRITERIOS DE SOLVENCIA
7. ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO
8. EQUIPO, MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES
9. SEGURIDAD Y SALUD
10. GESTIÓN DE RESÍDUOS
11. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES
12. CRITERIOS DE MEDICION Y PRECIOS
13. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS. PUNTUACIÓN.
14. DIRECTOR DEL CONTRATO
15. RÉGIMEN DE FACTURACIÓN
16. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



1. OBJETO

Con fecha 27 de Mayo de 2014 en sesión ordinaria del Pleno Municipal, se aprueba en el asunto décimo del orden del día la aprobación de la modificación de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda.

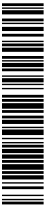
En la nueva redacción de los mencionados estatutos, se contempla en el artículo cuarto de las competencias de la Gerencia, las concernientes a la *planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.*

Expuestos estos antecedentes, es objeto de este Pliego establecer las condiciones técnicas para contratación del servicio de mantenimiento y reparación de aquellas viviendas de las que es titular el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, sus empresas municipales u organismo autónomo; o aquellas viviendas por las que debido a un origen de gestión pública, pueda corresponderle las labores de mantenimiento. Serán objeto también las obras de adecuación o mantenimiento que se realicen en elementos anexos a las viviendas, a sus edificios y a recintos ligados a la gestión del parque de viviendas de titularidad municipal.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las labores de mantenimiento a realizar en las viviendas, serán aquellas que sean legalmente exigibles al propietario de las viviendas y arrendador en su caso.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21





Estas actuaciones están reguladas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; para el caso de viviendas en las que la Administración Municipal actúe como arrendador y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Serán prioritarias aquellas actuaciones que se realicen para garantizar las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad en aquellos casos que las patologías aparecidas en la vivienda hagan imposible la estancia de personas.

Las actuaciones de mantenimiento o adecuación que se ejecuten en locales o recintos públicos cuyo uso esté ligado a la gestión del parque de viviendas de gestión municipal, serán aquellas que se consideren necesarias para su correcta utilización.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Como arrendadores de diferentes viviendas protegidas de titularidad pública, o como gestores de las mismas en representación del Excmo. Ayuntamiento; se hace necesario atender a las obras preceptivas tendentes a la buena conservación y mantenimiento de las viviendas, elementos comunes y anexos.

La Gerencia Municipal de Urbanismo no dispone de medios humanos, técnicos ni auxiliares para realizar las tareas de mantenimiento del parque de viviendas de gestión municipal, ya que estas tareas se basan principalmente en actuaciones de albañilería, instalaciones, carpintería etc.

Asimismo, el número importante de actuaciones a realizar y la capacidad de respuesta necesaria que debemos tener para responder con prontitud a las necesidades de los inquilinos, no permite realizar propuestas gastos o tramitaciones similares cada vez que surja la necesidad de atender a

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



reparaciones. Por ello, se hace preceptivo contratar una empresa que cuente con los medios humanos y técnicos necesarios que pueda atender con prontitud a nuestra solicitud de intervención.

4. PRECIO

El precio del contrato es de DIECIOCHO MIL EUROS (18.000´00€), cantidad a la que habrá que añadirle el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) vigente.

5. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato será indefinida dentro de la anualidad 2020 hasta que se agote la cuantía económica establecida en el punto anterior.

6. CRITERIOS DE SOLVENCIA

Atendiendo al artículo 159.6 apartado b) de la Ley 9/2017, de 08 de noviembre, de contratos del sector público, debido a la naturaleza del contrato y a su importe no son exigibles criterios de solvencia a los licitadores.

7. ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO

Una vez licitado el contrato, la empresa adjudicataria nombrará un responsable técnico de la misma como interlocutor válido ante la Administración. Para ello **en su oferta facilitará una dirección de correo electrónico** y al menos un **número de teléfono móvil** que siempre deberá estar operativo. Mediante estos canales se producirá la interlocución válida entre la empresa y el técnico responsable de la Administración.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21





La empresa adjudicataria del contrato se compromete a iniciar los trabajos de mantenimiento encargados por el técnico responsable de la Sección de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo en el tiempo máximo de **48 horas de días hábiles** desde que se produzca el encargo.

Para tener conocimiento exacto del momento en que se produce el encargo del trabajo se atenderá al siguiente procedimiento: El técnico responsable del Departamento de Vivienda enviará un correo electrónico a la dirección facilitada por la adjudicataria indicando la dirección de la vivienda con patologías a subsanar, la descripción de la misma y las actuaciones a realizar. La empresa adjudicataria se compromete a **tomar conocimiento** del correo electrónico en un máximo de **tres horas** desde que se produjo su envío. Una vez transcurridas las tres horas, se iniciará el tiempo de respuesta indicado en el párrafo anterior de 48 horas hábiles.

La Gerencia Municipal de Urbanismo desde su Departamento de Vivienda se reserva el derecho de calificar como **urgente** una actuación de mantenimiento. En ese caso, la empresa adjudicataria reducirá su tiempo de respuesta a un máximo de **12 horas** ya sean en días laborales o festivos. Sólo podrá catalogarse como urgente una sola intervención al mes; siendo éstas acumulativas; es decir, si un mes no se califica ninguna como urgente, en los meses sucesivos podrán calificarse dos actuaciones en lugar de una, y así sucesivamente. Una actuación se considerará catalogada como urgente cuando así se indique en el correo electrónico de comunicación de la intervención.

En caso de que por causas sobrevenidas la administración considere que es preceptivo realizar más de una actuación mensual urgente en algún momento; la empresa adjudicataria se compromete a realizarla en las mismas condiciones de tiempos de respuesta que los indicados en el párrafo anterior. Únicamente se dará la salvedad de que la totalidad del trabajo realizado en esa actuación urgente extraordinaria, a la hora de valorarse, se hará con el incremento

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



(porcentaje) definido en el apartado 13 de este pliego para actuaciones realizadas fuera de la jornada laboral.

8. EQUIPO, MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES.

La empresa adjudicataria dispondrá de los medios humanos, técnicos, herramientas, medios auxiliares y materiales necesarios para la realización de los trabajos encomendados. Respecto a los recursos humanos, deberá designar a un responsable técnico que será el contacto permanente con el Director del Contrato.

Dispondrá de los recursos técnicos y humanos necesarios para la supervisión de los trabajos y para la certificación final de los mismos siguiendo al estructura y metodología definida en la Base de Costes de la Construcción en Andalucía (BCCA); presentándose la misma en formato “.FIEBDC” para la supervisión y aceptación del Director del Contrato.

Cuando sea preceptiva la **subcontratación** de alguna empresa, servicio o personal debido a la especialización de los trabajos; ésta deberá estar previamente autorizada por el Director del Contrato siguiendo lo establecido en el artículo 215 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Todos los operarios que participen en la realización de las tareas de mantenimientos o servicios estarán equipados con un chaleco reflectante en el que en la parte trasera figurará el anagrama del Departamento de Vivienda con la referencia de “Mantenimiento” en la parte inferior que será adquirido por la adjudicataria.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



9. SEGURIDAD Y SALUD

La empresa adjudicataria, y el personal que designe específicamente para ello; será la responsable de hacer cumplir las condiciones establecidas en las normas de obligado cumplimiento en materia de seguridad y salud y prevención de riesgos laborales, en especial:

Ley 31/1995 de 08 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de Construcción.

Asimismo, la empresa adjudicataria, atenderá de manera exhaustiva a las recomendaciones que se establecen en las Notas Técnicas de Prevención que publica el Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo (NTP) específica para cada tipo de actuación, medio auxiliar, maquinaria, herramienta, andamiaje, etc.

La empresa adjudicataria, dispondrá de la documentación que legalmente le sea exigida en cada momento para las actuaciones a realizar; y tramitará ante los organismos pertinentes las autorizaciones o comunicaciones necesarias para realizar las tareas que se le encarguen.

La Gerencia Municipal de Urbanismo será la encargada de redactar, cuando las actuaciones lo requieran, los proyectos, documentos técnicos o estudios (básicos o no) de seguridad y salud.

La empresa contratista notificará al promotor con carácter previo, en su caso, de la intervención de más de una empresa contratista o trabajador autónomo para que ésta designe a un coordinador de seguridad en fase de ejecución. En ese caso la contrata dispondrá a su vez del Libro de Subcontratación en la obra.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21





Todos los costes que se deriven de la gestión, equipos de protección individual, medidas de protección no colectivas y servicios externos a la empresa; serán a cargo de la adjudicataria, por lo que los tendrá en cuenta en su oferta. Las medidas de protección colectivas se valorarán de forma independiente.

10. GESTIÓN DE RESIDUOS

La empresa adjudicataria, cumplirá lo estipulado en la normativa de obligado cumplimiento en materia de gestión de residuos; siendo de especial interés el cumplimiento del:

Real Decreto 105/2008, de 01 de Febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Al objeto de este contrato, y en lo referente a los costes de la Gestión de los Residuos de la construcción (GRC), se indica que en los Costes Indirectos que figuran en los precios de la BCCA establecido en un 10,62%, se considerarán incluidos los gastos relativos a la GRC.

11. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES DEL CONTRATO

De conformidad con el artículo 99 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, es necesario justificar la no división en lotes el objeto del contrato.

En base a ello, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del presente contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de cesión de obras.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



De tal modo, por la naturaleza de las obras que nos ocupan, y según se desprende del artículo 99.3 b de la La Ley 9/2017, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, y conllevaría riesgo para la correcta ejecución del contrato al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones conjuntamente, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Abundando en lo anterior, hay que entender que el objeto del presente contrato supone la materialización de múltiples intervenciones durante la anualidad de escasa entidad, por lo que la división en lotes de las mismas resultaría inviable debido a su escasa entidad.

Por todo ello, se informa de la no conveniencia de contratación por lotes de las partidas que conforman el pliego.

12. CRITERIOS DE MEDICIÓN Y PRECIOS

Las actuaciones a realizar en las viviendas o edificios que son objeto de este contrato se valorarán y medirán atendiendo los criterios y costes establecidos en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía (BCCA) vigente en el momento de comunicar la actuación a realizar. En el momento de redacción de este pliego la BCCA vigente es la de 29 de Abril de 2016.

La BCCA se encuentra publicada en la página web de la Consejería de Fomento y Vivienda en el apartado "Vivienda y Rehabilitación". También puede accederse mediante el siguiente enlace:

<http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/texto/403b7931-0d21-11e6-a18a-052bf9b4a08b>

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21





La BCCA es una base datos de precios de multitud de unidades de obras y sus descompuestos. Está estructurada en tres grandes grupos como son:

- Precios Básicos
- Precios Auxiliares
- Precios Unitarios

La BCCA estipula, no sólo el precio de las diferentes partidas o unidades, sino que establece sus unidades y su criterio de medición.

Para conocer cómo se estructura la BCCA, cuáles son sus precios, sus unidades y criterios de medición es muy importante leer el primero de los documentos que la componen: **"Memoria"**.

Dentro de la memoria, concretamente en su página 8, existe un apartado denominado **"1.Hipótesis de referencia"**. A la hora de valorar la oferta económica por parte de las empresas licitadoras es fundamental analizar este apartado. En él se indica de manera clara para qué tipo de obra se han establecido el conjunto de hipótesis simplificadoras, para las cuales, se ha establecido un criterio de medición y una valoración (precio). Queda patente que la obra tipo de referencia para la que se han establecido los precios y sus criterios de medición se aleja mucho de las actuaciones que realizaremos al amparo del contrato que se licita. Conociendo esto, las empresas licitadoras lo tendrán en cuenta a la hora de ofertar los porcentajes de Gastos Generales y Beneficio Industrial que son objeto de cuantificación en esta licitación.

Al objeto de este contrato, y en lo referente a los costes de la Gestión de los Residuos de la construcción (GRC), se indica que en los Costes Indirectos que

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



figuran en los precios de la BCCA establecido en un 10,62%, se considerarán incluidos los gastos relativos a la GRC.

En línea de lo anterior, en los Costes Indirectos establecidos y fijados por la BCCA en un 10,62%, se considerarán incluidos los costes relativos a los medios auxiliares para realizar la obra y los Equipos de Protección Individual (EPIs) de los trabajadores. No así las medidas de protección colectiva que pudieran ser necesarias y que, en su caso, serán objeto de valoración atendiendo a los propios criterios de medición y valoración que establece la BCCA.

Se deja constancia de que los precios establecidos en la BCCA siempre tienen la consideración de valoraciones en Ejecución Material, por lo que a la hora de realizar una obra y certificarla para su cobro, será necesario aplicar el porcentaje de Gastos Generales y el de Beneficio Industrial que haya ofertado la empresa adjudicataria y aplicar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) vigente.

13. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS. PUNTUACIÓN

Atendiendo a lo especificado en el apartado anterior, la BCCA presenta sus precios como costes de Ejecución Material, por lo que el resultado de aplicar a cada unidad de obra la medición y el precio establecido será el Presupuesto de Ejecución Material (PEM). El contratista deberá aplicar los Gatos Generales (GG) que le sean inherentes a su empresa y el Beneficio Industrial (BI) que considere adecuado al PEM, obteniendo el Presupuesto de Contrata (PC). Por ello tendremos un precio constante establecido en la BCCA que será el PEM, y dos conceptos variables como son los GG y el BI que establecerán el PC.

Para valorar la oferta económica de las diferentes empresas se atenderá a dos criterios:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



A) Con un máximo de **8 puntos** se valorará el porcentaje (%) de los Gastos Generales (GG) y el Beneficio Industrial (BI) atendiendo a lo siguiente:

Una vez conocidas todas las ofertas, se le otorgará **8 puntos** a aquella oferta que una vez sumado el porcentaje de GG y el de BI obtenga el **porcentaje menor**. A raíz de ahí, se repartirán puntos al resto de ofertas de manera proporcional a los porcentajes ofertados. Se seguirá la fórmula de Mejor Oferta / Oferta a valorar x 8 puntos.

Los porcentajes de GG y BI tendrán que ser números enteros **sin decimales**, en caso de que una licitadora presente decimales por error, se procederá a su redondeo a la baja.

B) Con un máximo de **2 puntos** se valorará el no incremento porcentual del PC para aquellas actuaciones que se establezcan de urgencia, según lo especificado en el apartado 7, y se realicen en días no hábiles o en horario nocturno (22:00 – 07:00); siempre a requerimiento del Director del Contrato. Aquellas empresas licitadoras que no incrementen el PC en estas circunstancias obtendrán 2 puntos. A las empresas que incrementen porcentualmente el PC, se le restará una décima de punto a los dos puntos máximos que pueden obtenerse por cada un uno por ciento (1%) que se incremente el PC. Se establece el máximo de veinte por ciento (20%) de incremento del PC para las obras de urgencia que se desarrollen en jornadas no hábiles o en horario nocturno.

14. DIRECTOR DEL CONTRATO

El Director del Contrato de las labores de mantenimiento será el técnico y Director del Departamento de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo; el Arquitecto Técnico y Graduado en Edificación Agustín Jiménez Suárez.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21



Cuando por la naturaleza de las obras y en caso de subcontratación sea preceptivo el nombramiento de un Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución o de Dirección Técnica de las Obras, la adjudicataria con carácter previo lo comunicará al Director del Contrato para que se proceda a la designación del personal al que se le atribuirán tales funciones.

El Director del Contrato será el interlocutor válido frente a la adjudicataria, que recibirá de éste los encargos de trabajo y las instrucciones necesarias para la realización de los mismos.

15. RÉGIMEN DE FACTURACIÓN

La facturación de los trabajos que se vayan realizando se realizará con carácter **mensual**: siempre y cuando dentro del mes natural se haya realizado algún servicio.

16. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Se realizará de conformidad con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas por el que se rija la licitación de referencia.

Se firma la presente en Sanlúcar de Barrameda.

Agustín Jiménez Suárez
Director del Departamento de Vivienda

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	08-11-2019 11:08:21

