

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDAS, LOCALES, GARAJES, EDIFICIOS Y SOLARES INTEGRANTES DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.

1.- CARACTERÍSTICAS

Los contratos derivados del Acuerdo Marco serán de reforma, reparación o conservación en viviendas, locales, garajes, edificios o solares, pertenecientes al parque de viviendas del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, u otras actuaciones en las que por sentencias judiciales o por responsabilidad como promotor de la construcción, venga obligada a actuar Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife:

- Obras de reforma; abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, rehabilitación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente, incluidas las obras de acondicionamiento que supongan la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.
- Obras de reparación; las necesarias para el arreglo del menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas, accidentales, por un mal uso o vandalismo.
- Obras de conservación; si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien.

Las causas más frecuentes que motivan la ejecución de dichas obras son, entre otras:

- Viviendas que tras una primera adjudicación han quedado desocupadas por diferentes motivos y se plantea una nueva adjudicación a otro usuario.
- Viviendas que se han ocupado ilegalmente y en muchos casos, se han vandalizado.
- Viviendas de reciente incorporación al parque de viviendas del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- Edificios completos en los que se ha de realizar la Inspección Técnica de Edificios (ITE) y el informe pre-ITE ha resultado negativo.
- Garajes y locales que requieren obras de adecuación para su puesta en funcionamiento y/o entrega.
- Ejecución de obras por cumplimiento de sentencias judiciales.
- Defectos de construcción en ejecución sustitutoria.
- Vicios ocultos fuera del plazo de garantía.



- Mal uso o vandalismo, tanto de instalaciones, como de zonas o elementos comunes de un edificio propiedad de Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife.
- Cumplimiento de la obligación de conservación de viviendas, locales, garajes, edificios y solares del parque de viviendas del Excelentísimo Ayuntamiento.

Los trabajos más frecuentes a realizar pueden ser:

- En general, en los inmuebles habitados:
 - Pequeñas reparaciones en las instalaciones, carpinterías, revestimientos y acabados de los inmuebles, o actuaciones complementarias de seguridad y protección. Reparación de goteras y filtraciones de agua, así como la restitución de daños.
- En viviendas deshabitadas y dependiendo del estado y la antigüedad:
 - Trabajos básicos: Suelen ser viviendas de promociones relativamente nuevas. Se realizan repasos de acabados y pintura y revisión de Instalaciones.
 - Además de los trabajos básicos, se cambian fregadero, cocina y horno. Repasos de Albañilería, Carpinterías, Pintura etc.
 - Además de los trabajos especificados en el punto anterior, se cambian alicatados, solados y aparatos sanitarios. Pintura total de la vivienda.
 - Además de los trabajos especificados en el punto anterior, habría que añadir cambio de carpinterías metálicas y de madera, distribución de tabiquería, instalaciones nuevas de Electricidad, Fontanería y Saneamiento. En algunos casos se realizan trabajos en las estructuras y cámara sanitaria de planta baja.
- En edificios completos propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:
 - Por mal uso o vandalismo de zonas o instalaciones comunes. Las obras pueden consistir, de forma escueta en: ejecución y/o reparación de las instalaciones generales del edificio y las derivaciones a viviendas, fachadas, cubiertas, carpinterías, pavimentos interiores y exteriores, cerramientos exteriores de parcelas, elementos de mobiliario urbano, así como tabicados, chapados de puertas y ventanas, colocación de puertas antivandálicas y cambio de cerraduras.
 - Realización de apeos y medidas de seguridad en los inmuebles, reparación de fachadas, elementos estructurales y otros
- En garajes o locales:



- Obras para adecuación a la normativa exigible que comprenden fundamentalmente: la modificación de instalaciones existentes de detección y protección contra incendios así como el resto de instalaciones generales, incorporación de extracción forzada, redistribución y reorganización de plazas a fin de que cumplan dimensiones establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación y los repastos de pinturas y otros acabados exigibles para su comercialización.
- Obras de reparación de desperfectos por daños debidos a falta de mantenimiento o por vandalización.
- En solares patrimonio del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:
- Cerramientos y limpiezas según obligación de conservación.

2.- SITUACIÓN DE PARTIDA Y PREVISIÓN DE ACTUACIONES.

Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife, en este momento, dispone de 1.600 inmuebles sobre las que, de forma esporádica, surgen obligaciones de reparación, siendo en muchos de los casos estas reformas de carácter urgente o prioritario, por lo que se requiere de una actuación rápida para la evitación de perjuicios a los propietarios y/o inquilinos de las viviendas.

Como indicativo de las reparaciones requeridas por Viviendas Municipales se adjunta cuadro resumen de las reparaciones realizadas en el año 2017:

CONCEPTO	Unidades ejecutadas	Importe total
Reparación humedades interior de viviendas, locales y garajes	30	12.000,00
Humedades en fachadas	10	15.000,00
Reparaciones en instalaciones	10	9.000,00
Reparaciones y cambios en aparatos sanitarios	8	6.400,00
Rehabilitaciones integrales de viviendas	2	40.000,00
Pequeñas obras de adaptación de inmuebles	4	4.000,00
TOTAL	64	86.400,00

Siendo estos datos una estimación basada en ejercicios anteriores, que podría no ser cumplida debido a las necesidades reales que surjan a Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife durante el transcurso del contrato.



3.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

Una vez detectada la necesidad de realizar alguna actuación de las descritas anteriormente, los técnicos de Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife, efectuarán la inspección pertinente con el responsable del adjudicatario, pudiendo delegar en los técnicos necesarios de plantilla, para poder atender la demanda requerida en cada momento de acuerdo con las necesidades de Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife, con vistas a establecer:

- a) Objeto de la actuación.
- b) Alcance de las obras a realizar.

3.1. Órdenes de trabajo

Para aquellos trabajos objeto del presente procedimiento, los técnicos remitirán órdenes de trabajo que pondrán a disposición del contratista mediante el canal establecido a tal efecto. El adjudicatario se obligará a darse por notificado de las órdenes de trabajo en el plazo máximo de 3 horas desde la remisión de estas en el caso de las urgentes y de 48 horas en las ordinarias.

Las órdenes de trabajo deberán ser atendidas por el contratista según la siguiente clasificación:

- Órdenes de trabajo ordinarias: El contratista realizará el presupuesto que someterá a la aprobación de los técnicos de Viviendas Municipales, y se fijará plazo de ejecución y fecha de inicio de común acuerdo entre ambas partes.
- Órdenes de trabajo urgentes: Serán todas aquellas que incluyan la necesidad de realizar reparaciones consideradas de urgencia por los técnicos de Viviendas Municipales. Deberán ser atendidas en un plazo de 3 horas, considerando éste el transcurrido desde la notificación por parte de los técnicos de Viviendas hasta que un encargado, o persona cualificada, del contratista se persone en el lugar del incidente para evaluar el alcance, valorar el coste y comenzar la actuación. Todo ello conforme a lo estipulado en el presente pliego.

3.2.- Desarrollo de los trabajos. Necesidades

La empresa adjudicataria, dispondrá de los medios mecánicos, auxiliares y personales recogidos en las Obligaciones Esenciales del Pliego de Cláusulas Particulares

3.3.- Documento técnico: presupuesto y plazo de ejecución

Para el resto de las actuaciones consideradas en la Prescripción 1 de este Pliego, y de acuerdo con los resultados de la inspección realizada, el adjudicatario del Acuerdo Marco procederá a elaborar el documento técnico descriptivo, en el que debe constar la descripción de la actuación y el alcance de las obras según la visita realizada, un presupuesto detallado por partidas según la base de precios



establecida en la base de datos del CIEC de 2017, y un plazo para la ejecución de las mismas.

Se establece un plazo de 48 horas, desde la visita de inspección para la presentación de dicho documento técnico, excepto órdenes de trabajo urgentes especificadas en el presente pliego.

En el caso de que los documentos técnicos descriptivos de las obras sean aportados por Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife, el adjudicatario deberá visitar la vivienda junto con el técnico que asigne Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife en la fecha que determine esta. Esta fecha será comunicada al adjudicatario, junto con el documento técnico preceptivo con una antelación mínima de 2 días hábiles. En la referida inspección se resolverán las dudas y reparos que pudieran surgir. El adjudicatario deberá aportar, los nuevos documentos descriptivos de acuerdo a la inspección. Si revisados estos, los técnicos de Viviendas Municipales encontraran algún reparo, se requerirá al adjudicatario para que subsane estos en un plazo máximo de 24 horas desde el requerimiento, debiendo aportar los documentos descriptivos definitivos en el referido plazo.

3.4.- Precio de las unidades de obra del Presupuesto

Los precios de cada una de las partidas que compongan los presupuestos de las obras objeto del Acuerdo Marco y las instrucciones de formación del presupuesto, serán los que figuran en la base del CIEC de 2017.

Si el precio de la partida no se encontrara incluido en dicho cuadro, se utilizarán los recogidos en la Base de Datos para la determinación de las unidades necesarias para hacer frente a las actividades objeto de la obra mediante la aplicación de conceptos análogos.

Los gastos del uso de la citada Base de Precios serán por cuenta del adjudicatario.

En cualquier caso, los precios descompuestos obtenidos contemplarán un 3% de costes indirectos.

En el caso de materiales utilizados en reposiciones, no se considera precio diferente por material similar, entendiéndose por similar siempre y cuando sea equivalente y reúna las mismas características, propiedades y cualidades físicas, estéticas y químicas.

El presupuesto de ejecución material, será el resultado obtenido por la suma de los productos de las mediciones de cada unidad de obra por su precio, incrementado un 2% en concepto de medidas de seguridad y salud y un 1% de gastos de gestión de residuos de construcción y demolición.



A este presupuesto de ejecución material, **se le aplicará el coeficiente de baja ofertado por el adjudicatario.**

El presupuesto de Contrata será el resultado de la ejecución material incrementada en los conceptos establecidos en el art. 131 del RGCAP

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

Así mismo, se considerará que en las unidades de obra están incluidas las medidas necesarias para ejecutar los trabajos que se describen en las mismas.

Será por cuenta del adjudicatario, la obtención de cuantos permisos, tasas y autorizaciones fueran precisas como consecuencia de la ejecución de los trabajos, así como la realización de todo tipo de gestiones ante las empresas suministradoras de bienes, materiales y/o servicios, organismos oficiales, terceros afectados y cualquier otra empresa.

En el caso de instalaciones, serán por cuenta del adjudicatario todos los permisos, licencias, visados, tasas o cánones necesarios, preceptivos o exigibles para la puesta en marcha de las mismas.

3.5- Actuaciones de Carácter Urgente

En aplicación de lo establecido en el punto 3.1 de este Pliego a todas las actuaciones contempladas en este Acuerdo Marco y, cuando por razones apreciadas por los Técnicos de Viviendas Municipales comunicadas debidamente al contratista, fuera necesario imprimir a las obras una celeridad por encima de lo habitual, el adjudicatario deberá atender las mismas normalmente en los horarios laborales establecidos, y en casos excepcionales fuera de éste.

Para ello, deberá contar con el personal y medios necesarios disponibles para la ejecución de estas actuaciones.

Tanto los medios personales como materiales citados, así como su plena disponibilidad, deberán ser debidamente acreditados por el contratista y tendrán que estar permanentemente disponibles para la ejecución de los trabajos derivados de este Acuerdo Marco.

Asimismo, será de cuenta del contratista la obtención de los pertinentes permisos laborales o de cualquier otra naturaleza que estas actuaciones pudieran requerir

Estas actuaciones de carácter urgente, serán notificadas por los Técnicos de Viviendas Municipales al contratista, bien por correo electrónico, bien a través de los soportes electrónicos requeridos por Viviendas Municipales, quien dará acuse de recibo de la misma.



Deberán ser atendidas en un plazo de 3 horas, considerando este el transcurrido desde la notificación por parte de los técnicos de Viviendas Municipales, hasta que un encargado o persona cualificada del contratista, se persone en el inmueble afectado para evaluar el alcance, valorar el coste y comenzar la actuación.

Los precios de las unidades de obra realizadas en circunstancias de urgencia y fuera del horario normal establecido, tendrán un incremento sobre la ejecución material de un 20% según la Base de Precios establecida en este acuerdo.

4.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife aportará la siguiente documentación que servirá de base para la realización de las ofertas por parte de las empresas licitadoras, así como para el desarrollo del presente Acuerdo Marco por la empresa que resulte adjudicataria:

- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas.

5.- TRABAJOS PARA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS

5.1.- SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE SU EJECUCIÓN

La empresa adjudicataria, está obligada a instalar y mantener a su costa y bajo su directa responsabilidad, las señalizaciones necesarias, balizamientos, iluminaciones y protecciones adecuadas para las obras, tanto de carácter diurno como nocturno, atendándose en todo momento a las vigentes reglamentaciones y obteniendo las autorizaciones necesarias.

5.2.- SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS CON EL USO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Para la ejecución de las obras, se tendrá en cuenta el mantenimiento de uso en condiciones normales de la edificación existente, interfiriendo lo menos posible con los accesos y uso de viviendas, locales o garajes. Se considerarán incluidos en el precio de los contratos, los suministros y consumos provisionales de agua, electricidad u otros, los accesos provisionales, protecciones de señalización y de seguridad que fueran necesarias para el buen desarrollo de las obras. El plazo de ejecución de los diferentes contratos se estimará contando con los tiempos de inactividad e interrupciones posibles por interferencias de este tipo.

5.3.- DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA

Previo a la conformidad de los trabajos, la empresa adjudicataria, aportará la documentación necesaria que se precise para describir con detalle los trabajos realizados y que según el tipo de actuación podrá ser: fotografías, planos, detalles



constructivos, relación de suministros, fabricantes, materiales, certificados, boletines, permisos, garantías, conformidad de pruebas de instalaciones, certificado y etiqueta de eficiencia energética y cualquier otro necesario que proceda.

Así como cuanta documentación sea necesaria para el fin al que se destina el objeto del contrato.

5.4.- CONFORMIDAD DE LAS OBRAS

Para la conformidad de los trabajos los técnicos de Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife efectuarán la inspección pertinente, con el responsable del adjudicatario, verificando el estado de las obras objeto de encargo.

Además del estado satisfactorio de la ejecución de las obras, es necesario para la conformidad de los trabajos, la entrega de toda la documentación final.

La conformidad, no exonera al adjudicatario de realizar y atender las reclamaciones que se pudieran presentar con la puesta en uso de las obras encomendadas, debiéndose solventar en un plazo máximo de 3 días desde la comunicación de las mismas.

5.5.- INFORMES

Durante la vigencia de este contrato la empresa adjudicataria, elaborará cuantos informes con documentación fotográfica les sean solicitados por Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife, sin repercusión económica alguna. Asimismo, el contratista elaborará mensualmente y adjuntará con la certificación la relación de trabajos pendientes de ejecutar, en ejecución y ejecutados.

6.- SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS A EJECUTAR.

Todas las empresas participantes en este trabajo tendrán contratado un PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, que incluye Servicios de Prevención de Riesgos Laborales, Coordinación de Riesgos Laborales y Recursos Preventivos de Empresa con la realización de un análisis de riesgos laborales, todo ello según R.D. 1627/1997 - R.D. 171/2004 y cualquier otra normativa que sea de aplicación.