

2011 / 13



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA  
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE "SERVICIO DE  
OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y  
CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS Y ZONAS  
COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE PROPIEDAD  
MUNICIPAL ADMINISTRADOS POR EL INSTITUTO  
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA."**

*Instituto Municipal  
de la Vivienda*



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652



## INDICE

---

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN
3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO
4. RELACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS
5. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS REPARACIONES Y OBRAS A REALIZAR
6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EMPRESAS.
7. PRESUPUESTO.
8. REVISIÓN DE PRECIOS
9. DURACIÓN DEL CONTRATO.
10. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
11. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA
12. ACREDITACIÓN DE SOLVENCIA TÉCNICA
13. CALIDAD Y REFERENCIAS SIMILARES
14. SEGURIDAD Y SALUD
15. GARANTIAS
16. RESPONSABLE DEL CONTRATO. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.
17. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
18. CRITERIOS DE APRECIACIÓN DE BAJAS ANORMALES O DESPROPORCIONADAS

## ANEXO



## 1. ANTECEDENTES

El Instituto Municipal de la Vivienda, gestiona y administra el conjunto del patrimonio inmobiliario de viviendas en régimen de alquiler de propiedad municipal, siendo competencia de este organismo la conservación y promoción de obras y reparaciones que garanticen las condiciones de habitabilidad y uso de las viviendas, la prolongación de la vida útil de las mismas, así como el mantenimiento de espacios e instalaciones que componen las zonas comunes de los edificios.

## 2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto del presente pliego es la contratación del servicio de obras de reparación, mantenimiento y conservación de viviendas y zonas comunes de los edificios de propiedad municipal administrados, por este Instituto Municipal y todas aquellas actuaciones que a criterio del Instituto Municipal de la Vivienda se estimen oportunas.

Dicho contrato de servicio contempla las posibles ampliaciones de las prestaciones de los mismos con la incorporación de nuevas promociones o ejecución de mejoras de las instalaciones.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

El fin perseguido es mantener los edificios e instalaciones en perfecto estado de conservación y funcionamiento, cumpliendo todas las exigencias legales establecidas. Igualmente tiene que asegurar la vida útil de los elementos constructivos que componen los edificios e instalaciones, así como el aspecto adecuado de los mismos.

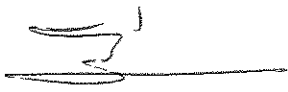
## 3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO

A los efectos exigidos en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, la naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato que regula el presente pliego, son la prestación del servicio de obras de reparación, mantenimiento y conservación de viviendas y zonas comunes de los edificios de propiedad municipal administrados por el Instituto Municipal de la Vivienda a cuyo fin el IMV no cuenta con recursos humanos ni materiales.



## 4. RELACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS
ARENISCA TETUAN	12
CALVO 5	8
CARRIL	38
CHURRUCÁ 7	3
COLONIA SANTA INES	72
DIVINA PASTORA	30
GARCIA GRANA R1	122
GARCIA GRANA R2	122
GARCIA GRANA R3	97
GARCIA GRANA R4	96
GARCIA GRANA R5	64
GOTA DE LECHE	51
HACIENDA CABELLO 56	56
HACIENDA CABELLO 61	61
HACIENDA CABELLO 84	84
HACIENDA CABELLO 92 FASE I	92
HACIENDA CABELLO 92 FASE II	92
HACIENDA CABELLO 112	112
JACINTO BENAVENTE	140
JARA 57	2
LOPEZ PINTO	46
MARISCAL	66
NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	12
PLAZA DE LA JUDERÍA	4
ROSAL CARMESI	59
SAN FELIPE NERI (ALTA)	24
SAN FELIPE NERI (PARRAS)	22
SAN FELIX DE CANTALICIO	17
SOLIVA R1	56
SOLIVA R2	56
SOLIVA R6	70
SOLIVA R11A	64
SOLIVA R11B	48
SOLIVA R13 B	62
SOLIVA R13 C	30
VIRREINA BORODIN	204
VITAL AZA	12
YEDRA	5
ZAMORANO 21	5
ZAMORANO 68	2
PISOS SUELTOS	110
PISOS ALQUILER Y ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	165
LOCALES Y OFICINAS I.M.V	0
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>2.493</b>



Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº F-S 554652



## 5. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS REPARACIONES Y OBRAS A REALIZAR


Las operaciones a realizar se ejecutarán conforme a las instrucciones y prescripciones exigidas por las normas y reglas de buena construcción y conforme a la reglamentación que les afecte, así como por las instrucciones y recomendaciones facilitadas por los fabricantes, realizándose al menos las siguientes obras de reparación detalladas por oficios:

### Albañilería:

- Solados, alicatados, levantamientos de cerramientos, tabiques, tabicones, guarnecidos, enlucidos, colocación de placas de escayolas o prefabricadas, retejado, reparaciones y limpiezas en cubiertas y reparación de canalizaciones, impermeabilizaciones, fijación de cerrajerías, colocación de tapas de registros, limpieza de sumideros y de rejillas de evacuación en aparcamientos, apertura de catas, rozas y trabajos de apoyo a oficios.

### Fontanería:

- Ejecución de instalación completa de fontanería y saneamiento, en zonas comunes, viviendas y oficinas.
- Reparación de conducciones metálicas y plásticas de agua sanitaria.
- Limpieza y desatoro de saneamientos y redes pluviales manualmente, a máquina de presión o mediante camión cuba.
- Reparación en grupos de impulsión, grupos de achique, y limpieza anual de aljibes y pozos.
- Vaciado y achique de agua en locales, instalaciones o zonas comunes del edificio, ocasionadas por roturas, filtraciones o derrames involuntarios.
- Emisión de certificados de instalación.



Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

### Electricidad:

- Ejecución de instalaciones interiores en viviendas, y zonas comunes de edificios.
- Localización y reparación de averías eléctricas en interiores, receptoras y enlaces de viviendas, zonas comunes de edificios y oficinas.
- Conservación, reparación y sustitución de luminarias (interior y exterior) e instalaciones eléctricas en zonas comunes de edificios y oficinas, así como la retirada de residuos.
- Ajuste y sustitución de programadores y relojes.
- Colocación de mecanismos (interruptores, pulsadores y bases de enchufes).
- Verificaciones y mediciones de aislamiento y tierras.
- Emisión de certificados de instalación.

### Cerrajería:

- Colocación y sustitución de cerraduras.



- Cambio de cualquier tipo de llaves en cualquier cerradura (mediante sustitución de bombillo, pompa o borjas).
- Colocación y reparación de todo tipo de ventanas y puertas de carpintería metálica.
- Reparación e instalación de cierres metálicos, rejas y cercados.
- Fijación de barandillas, pasamanos, defensas, celosías y perfilaría metálicas.
- Colocación de cierres, topes y frenos en puertas de acceso.
- Instalación y reparación de persianas.
- Instalación de cancelas.

#### **Pintura:**

- Pintado de interiores de viviendas y oficinas.
- Pintado de fachadas y elementos comunes de edificios.
- Tratamientos y limpieza de fachadas por agresión de agentes biológicos, atmosféricos y humanos.
- Aplicación de esmaltes o barnices en carpinterías.
- Aplicación de pinturas epóxica, especiales para Garajes y suelos de cemento.

#### **Cristalería**

- Retirada y sustitución de cristales rotos en ventanas y puertas de acceso.
- Retirada y sustitución de cerramientos acristalados mediante bloques o paneles de U-GLASS.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

#### **Carpintería de madera:**

- Colocación de puertas interiores y exteriores.
- Reparación y colocación de ventanas de madera
- Pequeñas reparaciones en muebles de oficina.

#### **Telecomunicaciones.**

- Ajuste y reparación de módulos de amplificación y antenas.
- Sustitución de cableados.
- Ajustes en registros secundarios.
- Reparación de porteros electrónicos.
- Reparación en instalaciones de antenas colectivas

#### **Jardinería.**

- Tratamiento de terrenos, criba y aplicación de tierras.
- Desbroce y limpieza de jardines.
- Siembra, plantación, poda y tratamientos herbicidas.



### Peones:

- Mudanzas y retirada de enseres en viviendas y oficinas.
- Apoyo de los distintos oficios.
- Montaje y desmontaje de letreros, anuncios y paneles de obras.

Cualquier trabajo que a criterio del IMV se estime propio de los oficios citados anteriormente, y este destinado a mantener el estado de conservación de las viviendas, locales, oficinas y edificios, y garantice la vida útil de los mismos.

A instancias del IMV la empresa adjudicataria estará obligada a atender cualquier eventualidad, incidencia o avería que se produzca en las viviendas, zonas comunes de los edificios u oficinas, siguiendo el procedimiento establecido en el presente pliego, así como a realizar los trabajos de reparación y obras que a criterio del IMV deban de realizarse en cumplimiento de los compromisos adquiridos con los adjudicatarios.

## 6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EMPRESAS

- La empresa adjudicataria deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, pintura, cerrajería y carpintería de madera y dispondrá de peones par la realización de posibles mudanzas, traslado de enseres y documentos, y así como apoyo a los distintos oficios.
- La empresa adjudicataria contará con un Aparejador, Arquitecto técnico o Graduado en Edificación que realizará las labores de coordinación, gestión documental y seguimiento del contrato.
- Los materiales empleados contarán con los correspondientes sellos marcados de calidad exigidos en construcción así como en los distintos reglamentos, normas y directivas europeas que les afecten, y conformes con el cuadro de precios que figuran en el Anexo.
- 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.
- Toda obra se ejecutará con estricta sujeción de la orden de trabajo emitida por el Instituto Municipal de la Vivienda y a las órdenes e instrucciones que se dicten por el Jefe de Sección de Mantenimiento. El orden de los trabajos será fijado por el Servicio de Gestión del Patrimonio, señalándose los plazos prudenciales para la buena marcha de obras.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652



## 7. PRESUPUESTO

El presupuesto base de licitación es de 497.084,20 € (Cuatrocientos noventa y siete mil ochenta y cuatro euros con veinte céntimos), IVA excluido, para el periodo de vigencia del contrato que será de dos años. No obstante, el valor estimado del contrato, de conformidad con el artículo 88 del TRLCSP asciende a la cantidad total de 994.168,40 € (Novecientos noventa y cuatro mil ciento sesenta y ocho euros con cuarenta céntimos), IVA excluido, dado que la cláusula novena del presente pliego establece una posible prórroga del mismo por dos años.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre todas la unidades que componen el Cuadro de Precios adjunto (Anexo) al presente Pliego de Prescripciones Técnicas,

Esta baja afectará únicamente a los precios manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación.

Se rechazarán las ofertas que superen el importe de licitación del contrato.

A todos los efectos se entenderá que en las ofertas presentadas, están incluidos todos los gastos que la empresa debe realizar para las prestaciones del contrato.

El presupuesto base de licitación para los dos años de duración del contrato asciende a la cantidad de 497.084,20 € (Cuatrocientos noventa y siete mil ochenta y cuatro euros con veinte céntimos), IVA excluido, conforme al siguiente desglose:

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2000  
Nº FS 554652

Importe anual sin IVA	IVA anual 21 %	Importe anual con IVA	Importe anual sin IVA 2 años	IVA 2 años 21 %	Importe 2 años con IVA
248.542,10 €	52.193,84 €	300.735,94 €	497.084,20 €	104.387,68 €	601.471,88 €

El valor estimado del contrato es de 994.168,40 € (Novecientos noventa y cuatro mil ciento sesenta y ocho euros con cuarenta céntimos), IVA excluido, determinado por el importe del presupuesto base de licitación, IVA excluido, multiplicado por los años de duración del contrato, incluida la posible prórroga.

Los trabajos distintos de los comprendidos, sólo producirán obligaciones económicas si, ante su necesidad, se produce encargo al adjudicatario, previa tramitación del gasto correspondiente, atendiendo a las disponibilidades presupuestarias y a la finalidad del encargo.





#### ANUALIDADES EN QUE SE DISTRIBUYE:

El crédito de las cantidades correspondientes al presupuesto del contrato se recoge según el siguiente cuadro:

ANUALIDAD	IMPORTE (IVA Incluido)
2017	50.122,66 €
2018	300.735,94 €
2019	250.613,28 €

#### 8. REVISION DE PRECIOS

El precio ofertado se mantendrá durante la vigencia del contrato, no procediendo la revisión del mismo.

#### 9. DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de prestación del servicio será de dos años, cuyo cómputo se iniciará al día siguiente, al día en que se formalice el contrato en documento administrativo.

El contrato, a su vez, deberá suscribirse dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación a los licitadores.

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con las prescripciones técnicas y cláusulas administrativas y a satisfacción de este Instituto Municipal de la Vivienda, la totalidad de su objeto.

Este contrato podrá ser prorrogado, de conformidad con lo establecido en el artículo 303.1 del TRLCSP, por mutuo acuerdo de las partes, antes de la finalización del mismo, por un plazo no superior a 24 meses y por un importe igual al presupuesto base de licitación, siendo condición inexcusable que exista previamente crédito adecuado y suficiente para ello (previa consignación presupuestaria).

#### 10. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- a) Referentes a la capacidad de actuación

La empresa adjudicataria deberá disponer de un servicio 24 horas para poder atender de forma inmediata y desde la comunicación de la incidencia al menos las siguientes averías:



- Roturas graves de agua sanitaria (inundaciones o falta de abastecimiento en edificios por averías en grupos de impulsión).
- Atoros y averías en injerencias y redes generales de saneamiento, que provoquen inundaciones.
- Desplomes, desprendimiento de material, refuerzos, apuntalamientos.
- Averías eléctricas por falta de suministro en edificios o con riesgo para la seguridad.
- Retirada de escombros y de enseres, que se precisen como consecuencia de averías graves.
- Colocar – desmontar precintos cautelares de viviendas.
- Todas aquellas que a criterio del IMV, puedan causar daños a personas o cosas, o que afecten gravemente la seguridad en el edificio.

El resto de las averías deberán de ser atendidas en un plazo estimado de 72 horas desde la recepción de la orden de trabajo.

b) Referentes a la organización y atención.

La comunicación de la incidencia se podrá realizar a través de una orden de trabajo, comunicación vía telefónica, sms o correo electrónico.

La empresa adjudicataria confirmará por escrito a la Sección de Mantenimiento un teléfono de contacto de atención urgente que se encontrará en servicio las 24 horas del día, tanto en festivo como en días laborables.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

La no atención al teléfono indicado, será motivo de rescisión inmediata del contrato.

Un representante de la empresa adjudicataria se personará al menos una vez por semana, y retirará las órdenes de trabajo autorizadas por el jefe de sección, así mismo se compromete a la asistencia a las reuniones que sean solicitadas por el Instituto Municipal de la Vivienda. Igualmente entregará la conformidad de las órdenes de trabajo efectuadas durante la semana en la que figurarán los tiempos y materiales empleados así como el importe de reparación de las mismas.

Mensualmente, el adjudicatario presentará las valoraciones de los trabajos realizados para su validación por parte del responsable del Servicio, para ello, deberá especificar en cada orden si pertenece a oficinas, zonas comunes o al interior de viviendas, y aportará para cada una de las intervenciones, la siguiente documentación:

- Orden de trabajo autorizada con el visto bueno de inquilino, representante o conserje de la promoción, según proceda.
- Hoja autocopiativa donde se reflejen los trabajos ejecutados y mano de obra empleada de cada orden de trabajo (1 copia para el inquilino, representante o conserje de la promoción, según proceda y otra deberá ser entregada junto a la valoración).



- Valoración de los trabajos realizados incluyendo mano de obra, materiales y medios auxiliares.
- Remisión de reportaje fotográfico del estado anterior y posterior a la intervención, identificando a la orden de trabajo a la que pertenece.

Con periodicidad mensual se reunirán un representante de la empresa adjudicataria con la persona designada por el Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, para el control y seguimiento del cumplimiento de las órdenes de trabajo emitidas, la programación de las actuaciones a realizar así como para la revisión de las certificaciones de las obras ejecutadas.

c) Referentes a los materiales, maquinaria y herramientas

La empresa adjudicataria pondrá a disposición del Instituto todos los medios que hagan falta para la ejecución de las reparaciones que le sean encomendadas: locomoción, maquinaria, materiales, equipos de seguridad, etc.

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

A todos los efectos se entenderá que en las ofertas y precios, salvo el material a utilizar en los partes de reparación y reposición, están incluidos todos los gastos que la empresa adjudicataria debe realizar para el cumplimiento del contrato, como son generales, financieros, seguros, transporte y desplazamiento de personal.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

d) Referentes a la calidad y garantía de los materiales

Los materiales empleados contarán con los correspondientes sellos y marcados de calidad exigidos en construcción así como en los distintos reglamentos que les afecte.

Las reparaciones se ejecutarán de acuerdo con las exigencias legales de aplicación, por el personal legalmente autorizado que en su caso así lo requiera y con la estricta sujeción de la orden de trabajo emitida por el Instituto Municipal de la Vivienda y a las órdenes e instrucciones que se dicten por el Jefe de Sección de mantenimiento.

Las obras deficientemente ejecutadas deberán ser rehechas por cuenta del Contratista, quien será, en todo caso, responsable ante terceros de los daños que pudieran producirse por tales deficiencias, sin perjuicio de las sanciones económicas que pudiesen corresponder.

Asimismo, serán reparados por cuenta del Contratista los desperfectos y averías que sean consecuencia de deficiencias u omisiones.

e) Referentes al personal adscrito a la prestación del servicio



Los operarios adscritos a la prestación del servicio deberán ir perfectamente uniformados. Tendrán sus equipos de trabajo y uniformes en perfectas condiciones de limpieza y mantenimiento y en dichos uniformes se distinguirá claramente la denominación de la empresa adjudicataria.

El personal adscrito al servicio contará con telefonía móvil, por cuenta de la empresa adjudicataria, que estarán operativos al menos, durante toda la jornada laboral.

## 11. CLASIFICACION DEL CONTRATISTA

En base al art. 65 del Texto refundido de la LCSP, al tratarse de un contrato de servicios no será exigible la clasificación del empresario.

## 12. ACREDITACION DE SOLVENCIA TÉCNICA

En base al art. 78 del Texto refundido de la LCSP, la solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse, a través de los medios siguientes:

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2000  
Nº FS 554652

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. El requisito mínimo será que el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% del valor estimado del contrato.

b) Las titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato. Como mínimo, la empresa dispondrá de un técnico con la titulación de aparejador, arquitecto técnico o graduado en edificación, que realizará las labores de coordinación, gestión documental y seguimiento del contrato. Para acreditarlo deberá presentar copia compulsada del título.

c) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente. La empresa dispondrá como mínimo de las siguientes recursos humanos: Técnico con titulación habilitante para la dirección de obras de construcción, encargado de obra, 3 oficiales 1º de albañilería, 1 oficial 1º de fontanería, 1 oficial 1º de electricidad, 2 peones.

d) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente. Como mínimo la



empresa dispondrá de los siguiente recursos materiales: hormigonera autónoma de 300 litros de capacidad, compresor autónomo para martillo neumático, grupo electrógeno de 5 CV, equipo completo de oxicorte, equipo de iluminación, puntales telescópicos, amoladora 1900 W, soldador bricolaje, taladro eléctrico, taladro percutor, atornillador eléctrico, detector de metales, remachadora, caballetes, andamio tubular, maquinaria auxiliar para atender los oficios de albañilería, fontanería y electricidad, 3 vehículos tipo berlina o furgoneta, furgón con de capacidad de 12 m<sup>3</sup>.

La solvencia técnica indicada anteriormente podrá ser sustituida por la presentación de la clasificación de empresas contratistas de obras siguiente:

- Grupo O. Servicios de conservación y mantenimiento de bienes inmuebles.
- Subgrupo 1. Conservación y mantenimiento de edificios.
- Categoría C.

### 13. CALIDAD Y REFERENCIA SIMILARES

El IMV podrá exigir en cualquier momento que aporte certificado de calidad o conformidad sobre cualquiera de los equipos o materiales empleados en las reparaciones, debiendo la empresa adjudicataria sustituir sin coste alguno aquellos equipos instalados que no dispongan de los correspondientes sellos de calidad que sean exigibles.

### 14. SEGURIDAD Y SALUD

La empresa adjudicatario asume la obligación de ejercer de modo real, efectivo y continuo, sobre el personal integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución del contrato, el poder de dirección inherente de todo empresario en cuanto a las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales.

Ya que la conservación y el mantenimiento que se realizan al amparo de este contrato no precisa de proyecto técnico de ejecución y como consecuencia de ello, no precisa de dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud, la organización preventiva de la empresa adjudicataria deberá ajustarse a lo reglamentado en la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales y al Real Decreto 39/97, sobre los Servicios de Prevención.

Como consecuencia de ello, la empresa contratista presentará a la autoridad laboral, una evaluación de riesgos ajustada a las características del trabajo y firmada por su Servicio de Prevención.

El adjudicatario establecerá con sus empresas subcontratistas, si las hubiera, la coordinación de actividades que se establecen en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Se exigirá a la empresa adjudicataria que acredite por escrito haber realizado la evaluación de riesgos, y planificación de la actividad preventiva que deben contribuir a la elaboración del plan de seguridad y salud




adecuado a los riesgos previstos en los trabajos a realizar, y que han cumplido las obligaciones de formación e información respecto de los trabajadores que prestarán servicios en las obras.

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 eximido el Instituto Municipal de la Vivienda de responsabilidad alguna en lo relativo a la adopción de éstas medidas.

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.

## 15. GARANTIAS

La empresa adjudicataria es único responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y, por consiguiente, 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, siempre con constructores legalmente capacitados.

 El plazo de garantía para todo el trabajo a realizar se fija en UN AÑO, para el material suministrado a partir de la fecha de instalación del mismo, siendo por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y reposiciones de daños que se produjeran durante dicho periodo y por causas imputables a la fabricación.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

## 16. RESPONSABLE DEL CONTRATO. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 52 del TRLCSP, con la finalidad de supervisar la ejecución del contrato y hacer un adecuado seguimiento al contratista, de manera que cualquier incidencia pueda ser puesta de manifiesto con la mayor celeridad, a fin de que se adopten las medidas necesarias para asegurar que las prestaciones que constituyen el objeto del contrato sean realizadas por el contratista con arreglo a lo establecido en los pliegos de condiciones y en la legislación vigente, se designa como responsable del contrato al Jefe de Sección de Mantenimiento del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler.

Asimismo, en caso de ausencia o enfermedad, el responsable del contrato podrá ser sustituido por el Jefe del Servicio de Gestión del Patrimonio en Alquiler.

Con esta finalidad, el adjudicatario facilitará la visita y examen de cualquier proceso o fase de los trabajos, estando obligado a suministrar los partes de trabajos realizados, firmados previamente por la persona designada al efecto, para finalmente poder ser verificados por el IMV.



### 17. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

A continuación, se procede a enumerar, por orden decreciente de importancia, los criterios a tener en cuenta para el estudio y valoración de las proposiciones, con su correspondiente peso:

- A. Oferta económica ..... de 0 a 80 puntos
- B. Calidad y valor técnico de ..... de 0 a 20 puntos  
la proposición.

#### A. OFERTA ECONOMICA.

Puntuación..... de 0 a 80 puntos.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos de porcentaje sobre todas la unidades que componen el Cuadro de Precios adjunto al presente Pliego de Prescripciones Técnicas (Anexo). A los precios indicados habrá que añadir el IVA correspondiente y deducirle el porcentaje de baja lineal ofertado.

Esta baja afectará únicamente a los precios manteniéndose invariable el presupuesto base de licitación.

Se puntuará con la máxima puntuación aquellas ofertas económicas con mayor porcentaje de baja excepto cuando se haya estimado el carácter desproporcionado o anormal de la proposición económica.

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

Para la cuantificación de la puntuación de las restantes ofertas se procederá a establecer una función, de tal modo que para cada porcentaje de Baja de Oferta se obtenga un valor entre 0 y 80 puntos.

La función tramificada consta de un primer tramo que variará linealmente entre el porcentaje de baja igual a 0, al que se le otorga el valor de 5 puntos, y el porcentaje de Baja Media que vale 60 puntos; el segundo tramo irá ascendiendo desde el anterior al porcentaje de Baja Media más 5, que se le asigna el valor 75 puntos, y el tercer tramo tiene su otro extremo en el porcentaje de Oferta Más Baja no temeraria.

Caso de que la oferta más baja esté comprendida en el segundo tramo, éste variará entre el valor de 65 puntos correspondiente a la Baja Media y el de 80 para la oferta más baja no temeraria.

También en el supuesto de que el número de ofertas admitidas sea igual o menor que tres, se otorgará al porcentaje de baja igual a 0 el valor de 10 puntos, manteniendo los restantes valores de porcentajes significativos con la misma puntuación anteriormente asignada.



## B. CALIDAD Y VALOR TÉCNICO DE LA PROPOSICIÓN

Puntuación..... de 0 a 20 puntos

Para valorar este apartado de las diferentes proposiciones que hayan sido admitidas a concurso, se analizará el programa de organización de los trabajos:

- Exposición detallada de los sistemas de organización, programación y ejecución de los trabajos.

Las empresas cuyas proposiciones obtengan la mayor "Puntuación Global" serán, desde el punto de vista técnico-económico, las más ventajosas como adjudicatarias del procedimiento.

En los casos en los que, una vez recibidas las proposiciones, resulte procedente y preciso recabar aclaraciones respecto de las mismas, éstas se solicitarán de todos los licitadores, debiendo quedar acreditado en el expediente que los aspectos técnicos decisivos para la adjudicación fueron tenidos en cuenta por todos los licitadores.

### 18. CRITERIOS DE APRECIACIÓN DE BAJAS ANORMALES O DESPROPORCIONADAS

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o anormales las ofertas económicas en que concurren cualquiera de los requisitos que se citan:

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº I-S 554652

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta. En cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre el precio tipo.
3. Cuando concurren tres o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. En cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre el precio tipo.

### SERVICIO DE GESTION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER

Málaga 16 de marzo de 2017

EL DIRECTOR GERENTE

LA JEFA DE SERVICIO

Fdo.: José Mª López Cerezo

Fdo.: Cristina León Moreno