

2017/14



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA  
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE "SERVICIO DE  
MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS  
INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA  
INCENDIOS DE LOS EDIFICIOS DE PROPIEDAD  
MUNICIPAL ADMINISTRADOS POR EL INSTITUTO  
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA."**

*Instituto Municipal  
de la Vivienda*




ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554662



## INDICE

---

1. ANTECEDENTES
  2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN
  3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO
  4. RELACIÓN DE EDIFICIOS
  5. EXTENSIÓN Y ALCANCE DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO
  6. CONTROL DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.
  7. PRESUPUESTO.
  8. FACTURACIÓN
  - 9 REVISIÓN DE PRECIOS
  10. DURACIÓN DEL CONTRATO.
  11. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
  12. NORMATIVA DE APLICACIÓN
  13. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA
  14. ACREDITACIÓN DE SOLVENCIA TÉCNICA
  15. CALIDAD Y REFERENCIAS SIMILARES
  16. SEGURIDAD Y SALUD
  17. GARANTIAS
  18. RESPONSABLE DEL CONTRATO INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.
  19. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
  - 20 CRITERIOS DE APRECIACIÓN DE BAJAS ANORMALES O DESPROPORCIONADAS
- ANEXO I. RESUMEN DE EQUIPOS QUE COMPONEN LAS INSTALACIONES
- ANEXO II. BASE DE PRECIOS MANTENIMIENTO CORRECTIVO.



Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652



## 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 garantizan 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 presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones técnicas que han de regir en el contrato del Servicio de Mantenimiento Integral de las instalaciones de protección contra incendios en los edificios que componen el parque inmobiliario de viviendas en régimen de alquiler relacionados en el presente Pliego, con el objetivo de proteger a las personas contra los diferentes riesgos que pudieran producirse como consecuencia del funcionamiento y mantenimiento de las citadas instalaciones.

Se entiende por instalación contra incendios, aquel conjunto de equipos, sistemas de protección pasiva y activa, y aparatos, que conducen a garantizar las prescripciones técnicas mínimas del ordenamiento vigente en materia de protección contra incendios en edificaciones, en concreto la DB SI y la derogada CPI 96, en los casos que le sea de aplicación, en un recinto o edificio.

El fin perseguido es mantener las instalaciones en perfecto estado de conservación y funcionamiento, cumpliendo todas las exigencias legales establecidas.

ISO 9001 - 2008  
Nº FS 054652



Instituto Municipal de la Vivienda

## 4. RELACIÓN DE EDIFICIOS


Los servicios objeto de licitación se llevarán a cabo en las instalaciones de los edificios que se detallan a continuación:

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 mantenimiento integral de las instalaciones de protección contra incendios 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.

## 3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO



PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS
ARENISCA TETUAN	12
CALVO 5	8
CARRIL	38
CHURRUCA 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
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>2.218</b>



Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

Las empresas licitadoras deberán de conocer con detalle las instalaciones objeto de la presente licitación y, en su caso, formular las ofertas económicas disponiendo de la máxima información, podrán realizar una visita individualizada a las citadas instalaciones y dirigir las consultas respecto a las condiciones en que ha de desarrollarse el mantenimiento. Estas visitas se

- I. Una descripción de la instalación contra incendios que se trate, con indicación de su ubicación y una evaluación de su estado conforme a su funcionamiento y cumplimiento de normativa, con la asignación de un código alfanumérico.
- II. Propuestas de corrección a las instalaciones contra incendios y/o sus elementos o aparatos.

Respecto a las instalaciones incluidas en el contrato. El informe técnico inicial se estructurará en:

1. Elaboración de Informe Técnico Inicial.

Este servicio de mantenimiento integral constará de las siguientes labores:

Está incluido en el Servicio el mantenimiento preventivo y correctivo que emana de las estipulaciones de este pliego y de las prescripciones mínimas del R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre.

ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652



- Tabla I: Programa de mantenimiento de los medios materiales de lucha contra incendios (Programa trimestral y semestral), y
- Tabla II: Programa de mantenimiento de los medios materiales de lucha contra incendios (programa anual y quinquenal)
- Así como en la Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre y las indicaciones en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación (DB-SI).

Con el objetivo de mantener las instalaciones de protección contra incendios en buen estado de funcionamiento, cumpliendo las disposiciones reglamentarias pertinentes, el servicio objeto de contratación a realizar en estos edificios consiste en el mantenimiento preventivo, correctivo, mantenimiento técnico legal y servicio de emergencia 24 horas, necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, en todos sus componentes, según un programa de revisión exhaustivo, establecido al efecto, con estricta sujeción a la normativa legal aplicable, según se indica en el Reglamento de instalaciones de Protección Contra Incendios 2. Mantenimiento mínimo de las instalaciones de Protección Contra Incendios

**5. EXTENSIÓN Y ALCANCE DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO**

Con el objetivo de mantener las instalaciones de protección contra incendios en buen estado de funcionamiento, cumpliendo las disposiciones reglamentarias pertinentes, el servicio objeto de contratación a realizar en estos edificios consiste en el mantenimiento preventivo, correctivo, mantenimiento técnico legal y servicio de emergencia 24 horas, necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, en todos sus componentes, según un programa de revisión exhaustivo, establecido al efecto, con estricta sujeción a la normativa legal aplicable, según se indica en el Reglamento de instalaciones de Protección Contra Incendios 2. Mantenimiento mínimo de las instalaciones de Protección Contra Incendios





b) Anexo:

- I. Programa de Mantenimiento Preventivo conforme a las estipulaciones emanadas del R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre. Este programa contemplará un planning del mismo, con la indicación de hitos. El programa de mantenimiento estará consensuado con el Jefe de Sección de Mantenimiento. Será sistemático, sujetos a cambios y con capacidad de predecir cualquier avería o defecto, debiendo permitir a la organización del servicio en: Tareas a corregir, regular, sustituir, limpiar o reparar los elementos que lo precisen, sin que se produzcan alteraciones de consideración en el funcionamiento y utilización de los mismos. A los efectos de aplicación de las operaciones periódicas a realizar en el mantenimiento de las Instalaciones Contra incendios, recogidos en las Tablas I y II del R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, se entenderá que el adjudicatario estará obligado a cumplir con todas ellas en el tiempo de duración del contrato, independientemente de la cadencia que recoja el Real Decreto y de la duración del servicio.

Estos informes técnicos iniciales serán entregados en el plazo máximo de 2 meses a partir de la firma del contrato al Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler del IMV. Si por circunstancias ajenas al adjudicatario éste prevé la demora del plazo en la entrega del informe inicial, deberá solicitar por escrito y con 15 días de antelación al cumplimiento del plazo y a la atención del Jefe de Sección de Mantenimiento, el incremento del mismo justificando las causas. En caso de que así no se procediera, el IMV podrá resolver el contrato, reservándose el derecho de exigir daños y perjuicios.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

Los informes técnicos iniciales serán revisados y deberán ser aprobados por el IMV. Si se encontraran discrepancias, falta de documentación u omisiones, se le notificará al adjudicatario para que en el plazo de 15 días proceda a su subsanación. En el supuesto de demora en la entrega de estos ajustes, se procederá conforme a lo descrito en el párrafo anterior. Los Informes Iniciales de las respectivas Instalaciones contra incendios formarán parte de los libros de registros de éstas.

Serán por cuenta de la adjudicataria disponer de todos los recursos técnicos y humanos para la elaboración del Informe Inicial.

2. El cumplimiento del Programa de Mantenimiento Preventivo de las instalaciones contra incendios.

Será por cuenta de la adjudicataria disponer de todos los medios técnicos, humanos y materiales para el cumplimiento del Programa de Mantenimiento Preventivo.

El contratista adquirirá las siguientes obligaciones en relación con los aparatos, equipos o sistemas cuyo mantenimiento se le encomienda:



- Revisar, mantener y comprobar los aparatos, equipos o instalaciones de acuerdo con los plazos reglamentarios, utilizando recambios y piezas originales.
- Informar por escrito del material que no ofrezca garantía de correcto funcionamiento, presente deficiencias que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento o no cumpla las disposiciones vigentes. Dicho informe será razonado y se acompañará, en el caso que proceda, de presupuesto para su subsanación.
- Conservar la documentación justificativa de las operaciones de mantenimiento con sus fechas de ejecución, resultados e incidencias, elementos sustituidos y cuanto se considere digno de mención para conocer el estado de operatividad del aparato, equipo o sistema cuya conservación se realice. Una copia de esa documentación se entregará al Instituto Municipal de la Vivienda.

De acuerdo con el apéndice 2 del RD 1942/1993, la empresa contratista conservará constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas, y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado. Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección competentes.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

La empresa contratista se ocupará del cumplimiento de todos los libros de mantenimiento que sean exigibles, en cada momento, de acuerdo con la normativa en vigor.

En el supuesto de que la empresa contratista deba retirar temporalmente algún elemento de las instalaciones de protección de incendios (para reparación, recarga, retimbrado, prueba hidráulica, etc.) dicho elemento deberá ser inmediatamente sustituido por otro homologado de características iguales o superiores.

### 3. La ejecución del mantenimiento correctivo.

El mantenimiento correctivo incluido en el contrato consistirá inicialmente en solucionar:

- Las deficiencias observadas y detalladas en el Informe Inicial en cuanto a las instalaciones contra incendios, en sus elementos y aparatos.
- En la reparación de averías o anomalías que se puedan producir, siempre que estén englobados en la relación de tareas de mantenimiento correctivo incluido en el contrato.
- En general, la detección y diagnóstico de las averías se considerará como una función más de la empresa adjudicataria contratista recogida en el contrato.



La empresa adjudicataria asumirá de forma implícita, las instalaciones existentes y dispondrá de 1 mes para subsanar cualquier incidencia que a su juicio presente la instalación, sin coste alguno.

Será por cuenta de la adjudicataria disponer de todos los recursos humanos y técnicos para la ejecución efectiva del mantenimiento correctivo, así como los costes de gestión, cánones, tasas e impuestos de todo ámbito derivados de la eliminación de residuos peligrosos procedentes de las labores de mantenimiento.

Tareas de mantenimiento correctivo incluidas en el contrato:

- I. La recarga y retimbrado de extintores.
- II. La adquisición y colocación de los elementos señaléticos (no eléctricos), que formen parte de una instalación contra incendios, o se deriven del estudio o evaluación del Informe Inicial. Todo ello de acuerdo con las normas UNE aplicables y con el resto de la normativa vigente.
- III. La adquisición de extintores y su colocación que se deriven del estudio o evaluación del Informe Inicial, o que por cambio de normativa y otra circunstancia no sean aplicables según las normativa vigente, o bien sea necesaria su sustitución por cualquier otro motivo.
- IV. Reparación de las centrales de detección de incendios y CO, así como de la localización y subsanación de las incidencias de avería que dichas centrales detecte en la red de detectores.
- V. Reparación de sistemas de abastecimiento de agua contra incendios, así como de la localización y subsanación de las incidencias en toda su instalación.
- VI. Reparación de sistemas de bocas de incendio equipadas. Prueba hidráulica.
- VII. Sustitución de detectores, pulsadores, repetidores, alarmas, así como cualquier elemento auxiliar que componga la instalación de detección.
- VIII. Retirada de equipos y dispositivos no adecuados o fuera de uso por caducidad, mal estado o cualquier otra causa, así como su oportuna tramitación administrativa. La retirada de los elementos y/o equipos se harán conforme a la normativa vigente sobre residuos.
- IX. Las ayudas a oficios en las tareas de mantenimiento correctivo.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2000  
Nº FS 554652

Los trabajos no recogidos en este apartado, 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.

#### 4. Libro registro de actuaciones de mantenimiento contra incendios.

El adjudicatario llevará un registro con todas las actuaciones de mantenimiento (preventivo y correctivo) de los sistemas contra incendios de cada una de las promociones objeto del presente contrato, su fecha, la especialidad, categoría y nombre del operario, el tiempo empleado y los materiales o repuestos utilizados. Este libro registro estará permanentemente



La empresa contratista asumirá los gastos derivados de la prestación del servicio, con independencia de las veces que éste sea solicitado. Estos gastos incluyen los desplazamientos, mano de obra, dietas de los trabajadores y materiales fungibles (tales como cinta aislante, bridas, esteros o tornillería).

Todos los precios que deban facturarse por la empresa contratista, deberán ser aprobados por el IMV. El visado de los partes de trabajo no sustituirá, en ningún caso, la necesidad de obtención de la citada autorización.

Dichos elementos se facturarán de acuerdo a los precios ofertados en la base de precios unitarios Mantenimiento Correctivo (Anexo II). En caso de existencia de discrepancias sobre la consideración de acto de vandalismo, prevalecerá el criterio del IMV.

Los desperfectos o daños estéticos producidos por actos de vandalismo o mal uso, ajenos a la empresa mantenedora, ésta quedará obligada a ponerlo en conocimiento del Instituto Municipal de la Vivienda y a presupuestar el coste de las reparaciones correspondientes. El IMV podrá ordenar la intervención aceptando previamente el presupuesto presentado por el adjudicatario del servicio o reparar los desperfectos por medios propios. Los citados trabajos, 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.



La reparación de daños producidos por actos de vandalismo o bien por causas de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones o cualquier otra de fuerza mayor, siempre que no sean derivadas de un mal funcionamiento de las instalaciones.

Se establecerá un servicio de 24 horas al día los 365 días del año, para atender y asistir a llamadas de emergencia. La reparación de la avería se abordará en el mínimo tiempo posible durante la jornada normal de trabajo.

**Exclusiones**

Colocará en todas las instalaciones, una identificación que incluya los datos de la empresa y el teléfono del servicio de averías (24 horas). Así mismo retirará a este efecto, cualquier distintivo de otra empresa que no sea la mantenedora y que pueda inducir a error en caso de ser necesario realizar un aviso.

**5. Servicio de emergencia 24 h**

actualizado y a disposición del IMV e inexcusablemente deberá entregarse a este cuando lo solicite, tanto en soporte papel como en soporte electrónico.



parte de los libros de registros de éstas.  
Las actas anuales de las respectivas instalaciones contra incendios formarán  
Mantenimiento de la Adjudicataria. Una copia será para la instalación.

Este Acta se emitirá por duplicado e irá suscrita por el Director de  
facturaciones de la empresa adjudicataria.

Inicial. Poseerá un resumen económico donde se refleje incluso las  
propuestas y el cumplimiento de las estipulaciones recogidas en el Informe  
del Programa de Mantenimiento, recogerá los cambios o modificaciones  
incidencias acontecidas. También realizará una evaluación del cumplimiento  
contra incendios referenciada, describiendo las actuaciones realizadas y las  
adjudicataria, que tendrá carácter resumen de la actuación en la instalación  
Anualmente se emitirá un Acta Anual por parte de la empresa

b) Anualmente.

formarán parte de los libros de registros de éstas.  
Las actas trimestrales de las respectivas instalaciones contra incendios  
los servicios se han realizado y por lo tanto podrán ser facturados.

copias será para el IMV y servirá de albarán para justificar contablemente que  
suscrita por el Director de Mantenimiento de la adjudicataria. Una de las dos  
hayán ejecutado en ese intervalo de tiempo, se emitirá por duplicado e irá  
En este acta se indicarán todas las operaciones de mantenimiento que se

ISO 9001 - 2008  
Nº F-S-554652



Instituto Municipal  
de la Vivienda

VI. Breve descripción de la acción correctora realizada.

V. Materiales empleados en la reparación.

IV. Fecha y hora el inicio y final de la intervención.

III. En el caso de avería: Fecha y hora del aviso de avería.

parte de la adjudicataria.

comunicada por el IMV o detectada en una inspección periódica por  
detección del Programa de Mantenimiento Preventivo, por una avería  
mal funcionamiento o avería en el Informe Inicial, o bien como una  
II. Promotor de la actuación. Puede venir derivada de la detección de un  
alfanuméricos descritos anteriormente en el informe inicial.

se ha actuado y su ubicación, con indicación de los códigos  
I. Elementos y aparatos de las instalaciones contra incendios sobre los que

siguiente:

Se entregará un Acta Trimestral, que formará parte de la documentación  
del libro de registro y mantenimiento de la instalación contra incendios que se  
trate. Dicha acta definirá todas las atenciones realizadas por la empresa  
mantenedora, describiendo detalladamente cada una de ellas de la manera

a) Trimestralmente.

Se realizará un parte de asistencia cada vez que se persone algún técnico de  
la empresa adjudicataria detallando la incidencia.

## 6. CONTROL DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO



Instituto Municipal  
de la Vivienda

Ayuntamiento de Málaga





- c) Cuando proceda tras una intervención de mantenimiento correctivo con facturación.

Cuando se produzca facturación de la Adjudicataria al IMV, se redactará un Informe que formará parte de la documentación del libro de registro y mantenimiento de la instalación contra incendios que se trate. Este informe servirá de albarán para justificar contablemente que los servicios se han realizados y por lo tanto podrán ser facturados.

Dicho informe definirá los trabajos realizados:

1. El promotor de los mismos: puede venir derivada de la detección de un mal funcionamiento o avería en el Informe Inicial, o bien como una detección del Programa de Mantenimiento Preventivo o por una avería comunicada por el IMV o detectada en una inspección periódica por parte de la adjudicataria, o de una adaptación a normativa.
2. El número, cantidad y fecha del presupuesto: la aceptación del mismo, con referencia del documento contable autorizado (fax, correo electrónico, etc.), la fecha de finalización de los mismos. El número de la factura y la fecha.  
Este Informe se emitirá por duplicado e irá suscrito por el Director de Mantenimiento de la adjudicataria. Una copia será para la instalación.

## 7. PRESUPUESTO

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

El presupuesto base de licitación es de 140.495,87 € (Ciento cuarenta mil cuatrocientos noventa y cinco euros con ochenta y siete 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 280.991,74 € (Doscientos ochenta mil novecientos noventa y un euros con setenta y cuatro céntimos), IVA excluido, dado que la cláusula decima del presente pliego establece una posible prórroga del mismo por dos años.

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos económicos, correspondiente a los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, para las distintas instalaciones.

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 140.495,87 € (Ciento cuarenta mil cuatrocientos noventa y cinco euros con ochenta y siete céntimos), IVA excluido, conforme al siguiente desglose:



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
70.247,93 €	14.752,07 €	85.000,00 €	140.495,87 €	29.504,13 €	170.000,00 €

El valor estimado del contrato es de 280.991,74 € (Doscientos ochenta mil novecientos noventa y un euros con setenta y cuatro 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	14.166,67 €
2018	85.000,00 €
2019	70.833,33 €

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

## 8. FACTURACIÓN

La facturación se realizará de forma trimestral, adjuntando el acta de revisión trimestral o anual según proceda. La facturación contendrá al menos el importe de la revisión, así como de todos aquellos equipos y componentes que tras la autorización por parte del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler se hayan repuesto durante el periodo de facturación. Será imprescindible que conste en las facturas la siguiente información:

Oficina contable: LA0000599, Instituto Municipal de la Vivienda. Registro contable de facturas. (Ayto. de Málaga).

Órgano gestor: LA0000584, Instituto Municipal de la Vivienda. (Ayto. de Málaga).

Unidad Tramitadora: GE0000538 Servicio de Alquiler

## 9. REVISION DE PRECIOS

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



## 10. 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).



## 11. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

### 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 atención de alarmas.

### b) Referentes a los materiales, maquinaria y herramientas

La empresa adjudicataria pondrá a disposición del IMV 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.

### c) Referentes a la calidad y garantía de los materiales

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

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:

El adjudicatario, de la presente contratación, deberá disponer póliza de responsabilidad civil derivada de sus trabajos a que hace referencia el artículo 11 d) del Reglamento para las empresas instaladoras y el artículo 14 d) para las empresas mantenedoras será, como mínimo de 900.000 € por siniestro debiendo ser actualizado anualmente de acuerdo con el IPC, suscrita con compañía de seguros de reconocida solvencia.

El contratista deberá estar legalmente habilitado para el ejercicio de la actividad objeto del presente pliego, debiendo estar inscrita en el Registro de Empresas instaladoras y mantenedoras de sistemas o aparatos de protección activa de esta Comunidad Autónoma, con carácter previo al inicio de la actividad y disponer para el trabajo de mantenimiento específico de las instalaciones de un equipo de técnicos cuyo número y cualificación sea el necesario y suficiente para cumplir con los objetivos del presente Pliego.

ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652



Instituto Municipal  
de la Vivienda

#### 14. ACREDITACION DE SOLVENCIA TÉCNICA

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.

#### 13. CLASIFICACION DEL CONTRATISTA

El contrato se ejecutará de acuerdo con la normativa vigente y la que pudiera entrar en vigor durante la vigencia el contrato.

#### 12. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

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

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





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. La empresa dispondrá como mínimo de un Director de Mantenimiento con titulación habilitante para el diseño y cálculo de instalaciones contra incendios.

c) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los cinco últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente. La empresa dispondrá como mínimo de los siguientes recursos humanos: Ingeniero técnico, 2 oficiales de 1ª fontanería, 2 oficial 1ª 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: Taller propio con una superficie mínima de 200 m2, 3 vehículos tipo berlina o furgoneta y maquinaria auxiliar para atender los oficios de albañilería, fontanería y electricidad.

En su caso, el empresario podrá acreditar su solvencia técnica indistintamente mediante su clasificación en el subgrupo de clasificación del siguiente epígrafe:

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº F-S 554652

Grupo P. Servicios de Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones  
Subgrupo 05. Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones de seguridad y contra incendios.  
Categoría A.

## 15. 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 del correspondientes sellos de calidad que sean exigibles.

## 16. SEGURIDAD Y SALUD

La empresa adjudicataria 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.

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

### 18. RESPONSABLE DEL CONTRATO, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

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

### 17. GARANTIAS

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 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 estas medidas.

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.

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.

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.

ISO 9001 • 2008  
Nº FS 554652



Instituto Municipal  
de la Vivienda







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.

19. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 134.2 de la LCSP, se procede a continuación a enumerar, por orden decreciente de importancia, los criterios objetivos a tener en cuenta para el estudio y valoración de las proposiciones, con su correspondiente peso, son:

- A. Oferta económica ..... de 0 a 80 puntos
B. Mejoras Mantenimiento correctivo (Anexo II) ..... de 0 a 10 puntos
C. Calidad y valor técnico de la proposición ..... de 0 a 10 puntos

A. OFERTA ECONOMICA.

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008 N° FS 554652

Puntuación..... de 0 a 80 puntos.

Para la presentación de la oferta económica, se cumplimentará la tabla adjunta, correspondiente a los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo para las distintas instalaciones.

Table with 3 columns: PROMOCIÓN, Importe Anual, Total. Rows include ARENISCA TETUAN, CALVO 5, CARRIL, CHURRUCA 7, COLONIA SANTA INES, DIVINA PASTORA, GARCIA GRANA R1, GARCIA GRANA R2, GARCIA GRANA R3, GARCIA GRANA R4, GARCIA GRANA R5, GOTAS DE LECHE, HACIENDA CABELLO 56, HACIENDA CABELLO 61, HACIENDA CABELLO 84.



HACIENDA CABELLO 92 FASE I		
HACIENDA CABELLO 92 FASE II		
HACIENDA CABELLO 112		
JACINTO BENAVENTE		
JARA 57		
LOPEZ PINTO		
MARISCAL		
NUESTRA SEÑORA DE FATIMA		
PLAZA DE LA JUDERÍA		
ROSAL CARMESI		
SAN FELIPE NERI (ALTA)		
SAN FELIPE NERI (PARRAS)		
SAN FELIX DE CANTALICIO		
SOLIVA R1		
SOLIVA R2		
SOLIVA R6		
SOLIVA R11A		
SOLIVA R11B		
SOLIVA R13 B		
SOLIVA R13 C		
VIRREINA BORODIN		
VITAL AZA		
YEDRA		
ZAMORANO 21		
ZAMORANO 68		
<b>TOTAL</b>		

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

Los licitadores deberán ofertar a la baja en términos económicos sobre cada una de las promociones objeto del servicio. El importe total resultante, servirá de base para calcular el correspondiente porcentaje de baja sobre el importe de la licitación. A los precios indicados habrá que añadir el IVA correspondiente.

Asimismo la empresa licitadora presentará en la oferta, una relación de precios unitarios correspondientes a los trabajos de mantenimiento, incluyendo mano de obra y desplazamiento y de acuerdo a los equipos de detección y extinción existentes.

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.

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. MEJORAS MANTENIMIENTO CORRECTIVO.**

Puntuación..... de 0 a 10 puntos

La calificación máxima en este apartado será de 10 puntos, los cuales se desglosan de la siguiente forma:

Por cada tramo de 400 € anuales, ofrecidos sin cargo, a los precios de los materiales conforme a la base de precios unitarios Mantenimiento Correctivo (Anexo II) adjunto al presente Pliego de Prescripciones Técnicas, para la reparación y/o sustitución de los elementos de protección contra incendios de las instalaciones de daños producidos a consecuencia de actos de vandalismo, se otorgará 1 punto en este apartado.

La puntuación de este apartado, será como máximo de 10 puntos, y en caso de no agotarse podría ser destinado a otro concepto.

**C. CALIDAD Y VALOR TÉCNICO DE LA PROPOSICIÓN**

Puntuación..... de 0 a 10 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-ejecución de los trabajos.

Sistemas de organización..... de 0 a 4 puntos

Programación- ejecución de los trabajos..... de 0 a 3 puntos

Seguimiento de los trabajos..... de 0 a 3 puntos



La empresa cuya proposición obtenga la mayor "Puntuación Global" será, desde el punto de vista técnico-económico, la más ventajosa como adjudicataria 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.

## 20. 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:

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 considerara 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 considerara desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales sobre el precio tipo.

Instituto Municipal  
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008  
Nº FS 554652

### SERVICIO DE GESTION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER

Málaga 23 de marzo de 2.017

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo: José M. López Cerezo

LA JEFA DE SERVICIO

Fdo: Cristina León Moreno