

Expte nº 37/2016

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL**

**OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA 80 VIVIENDAS TUTELADAS CON SERVICIOS COMUNES, SITUADO EN LA CALLE FRAY LUIS URBANO Nº 92 DE ZARAGOZA, A EJECUTAR POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**

Procedimiento

**Abierto**

Adjudicación

**Oferta Económicamente más Ventajosa**

Aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en su reunión del día

9/1/2017

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA 80 VIVIENDAS TUTELADAS CON SERVICIOS COMUNES, SITUADO EN LA CALLE FRAY LUIS URBANO Nº 92 DE ZARAGOZA, A EJECUTAR POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**

---

### **1.- Antecedentes.**

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. es propietaria de una parcela situada entre las calles María de Aragón y Fray Luis Urbano de Zaragoza.

Entre los fines de la Sociedad está el de procurar alojamiento a los ciudadanos de Zaragoza con dificultades de acceso a la vivienda o bien, que necesiten un apoyo en las tareas de convivencia cotidianas.

Con este objetivo se encargó un proyecto para la construcción de viviendas tuteladas con servicios comunes. Dicho encargo se materializó en el proyecto para 80 viviendas tuteladas, garajes y trasteros, que obtuvo licencia urbanística y de actividad el 23 de marzo de 2010.

En el presente año, se ha modificado aquel proyecto que obtuvo licencia para adaptarlo a la normativa vigente y a la situación económica actual. La modificación realizada consiste en la sustitución de los garajes de sótano por aparcamientos en la superficie de la parcela y reducción de algunos espacios comunes de planta baja.

A tal efecto, se ha realizado por parte de los arquitectos D. Ángel Comeras Serrano y D. David Martínez García, pertenecientes a CAB Despacho de Arquitectura el correspondiente proyecto técnico que ha obtenido el visado d el COAA con fecha 4 de noviembre de 2016 y los proyectos de instalaciones específicas y de actividad, realizados por el ingeniero técnico industrial Pedro Funes Peinado en representación Pedro Funes S.L., oficina de ingeniería, que han obtenido el visado del COIAR los días 7, 9 y 14 de noviembre de 2016.

Se propone la realización de alojamientos en alquiler, con servicios comunes gestionados y tutelados por Zaragoza Vivienda.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., una vez obtenida la licencia correspondiente, pretende la ejecución de las mencionadas obras, para lo cual no dispone de los medios propios que le permita realizarlas, por lo que se ve en la necesidad de contratar estos trabajos con empresas que reúnan los requisitos de solvencia económica financiera y técnica establecidos en las normas que regulan este procedimiento.

### **2.- Alcance de la misión.**

El adjudicatario tendrá como misión la ejecución de las OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA 80 VIVIENDAS TUTELADAS CON SERVICIOS COMUNES, SITUADO EN LA CALLE FRAY LUIS URBANO Nº 92 DE ZARAGOZA, A EJECUTAR POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., en los términos establecidos en la legislación vigente en general y, en particular, en los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas, y en los proyectos técnicos que las definen, cuyo conjunto de documentos integrantes tiene carácter contractual.

A efectos del presente pliego se entenderá por Proyecto el conjunto de documentos que definen los trabajos a realizar, y que se compone del Proyecto de Ejecución redactado por la arquitecta mencionada y visado por el colegio profesional correspondiente; y que a su vez contiene memoria, mediciones y presupuesto, pliego de condiciones, documentación gráfica, y anejos. Contiene también el Estudio de Seguridad y Salud, y los proyectos específicos de instalaciones y actividad.

### **3.- Condiciones de presentación de la oferta económica.**

**3.1.-** El presupuesto de contrata ofertado incluirá el Beneficio Industrial y Gastos Generales, que a efectos del presente contrato será del 15%.

**3.2.-** Si hubieran de ejecutarse OBRAS ACCESORIAS O COMPLEMENTARIAS en los términos establecidos en la cláusula 22 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo no previstas en el proyecto, éstas serán

objeto del correspondiente precio contradictorio descompuesto, para cuya formación se tomarán como base los precios unitarios de mano de obra de la oferta y para los materiales se tomará el precio de mercado. El precio resultante así obtenido se incrementará en los conceptos de gastos generales y beneficio industrial, que según el punto 3.1 será el 15%. En cualquier caso y previo a su ejecución, dichos precios deberán contar con el Vº Bº de la Dirección Facultativa y la autorización de Zaragoza Vivienda, extendiéndose el oportuno documento complementario que será suscrito por las partes.

**3.3.-** Para establecer los precios contradictorios previstos en la cláusula anterior se aportará en documento anexo a incluir en el sobre A, el precio unitario de Mano de Obra (Encargado, Oficiales, Ayudantes, Peones, etc.) y los porcentajes aplicables en concepto de Medios Auxiliares y Costes Indirectos o cualquier otro que los sustituya o que a juicio del ofertante sean de aplicación a aquellos. Los porcentajes correspondientes a Gastos Generales y Beneficio Industrial corresponderán a los de licitación de la obra

La documentación anteriormente descrita deberá incluirse en el sobre A, junto con la Proposición Económica, en la que el licitador hará constar la baja efectuada sobre el precio de licitación.

**EN NINGÚN CASO**, la documentación antes citada podrá incluirse en los sobres B o C, y se incluirá, única y exclusivamente, en el **sobre A**.

El incumplimiento de la condición señalada en el párrafo anterior **SERÁ CONSIDERADO CAUSA DE EXCLUSIÓN** del proceso y en consecuencia no se tendrá en cuenta la oferta económica a los efectos previstos en el apartado A) (Proximidad de la oferta económica al precio de licitación) de la cláusula 12 (Criterios de valoración) del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

#### **4.- Obligaciones del adjudicatario.**

Además de las obligaciones genéricas legales de aplicación y lo expresado en el conjunto de los pliegos que rigen el presente procedimiento, el licitador que resulte adjudicatario deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- Ejecutar el contrato de conformidad con su contenido, pliegos de condiciones e instrucciones que curse el Responsable del Contrato y la Dirección Facultativa de la obra, en interpretación técnica de estos documentos.
- Conservar las obras en las debidas condiciones hasta la formalización del acta de recepción de la obra.
- Aceptar las modificaciones de obra que no superen en más o en menos, el 20 por 100 del presupuesto del contrato.
- Cumplir el programa de ejecución de la obra, así como el plazo total o los plazos parciales fijados para su ejecución.
- No ejecutar unidades de obras no incluidas en el contrato sin conocimiento previo de haber sido autorizadas por el órgano de contratación, con las consecuencias recogidas en este pliego.
- Ejecutar el contrato a su “riesgo y ventura”, salvo los casos de fuerza mayor.
- Abonar los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto.
- Abonar los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución.
- Abonar cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el pliego de prescripciones técnicas particulares.
- Evitar la contaminación que se entenderá comprensiva del medio ambiente atmosférico, de los recursos naturales (cursos de agua, masas forestales, cosechas) y de cualesquiera otros bienes que puedan resultar dañados por motivo de la ejecución de las obras, cumpliendo las órdenes de la dirección para evitar contaminaciones.
- Cumplir las disposiciones vigentes en materia Laboral, de Seguridad Social, de Prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

- El contratista instalará a su costa los carteles de identificación de las obras según la definición contenida en Pliego de Prescripciones Técnicas con las características y según modelo aprobados por el Ayuntamiento y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.
- El contratista se hará cargo del mantenimiento de las instalaciones durante el periodo de garantía.

### **5.- Actividades a desarrollar**

Las derivadas de la correcta ejecución de las obras de edificación definidas en los proyectos técnicos.

### **6.- Condiciones de ejecución del contrato.**

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo y Específicas, a los Pliegos de Prescripciones Técnicas, así como al conjunto de documentos que integran el Proyecto objeto del contrato, de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista Zaragoza Vivienda, así como a las instrucciones de carácter técnico que dé la Dirección Facultativa; en este último caso habrán de formularse por escrito o de forma verbal y constarán en el Libro de Órdenes.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para Zaragoza Vivienda o para terceros de las omisiones, errores o métodos inadecuados en la ejecución del contrato.

A tal efecto se establecen las siguientes prescripciones de carácter general:

**6.1.-** La empresa ofertante es conocedora del solar sobre el que ha de construirse el edificio, y su entorno. Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones. Así mismo, la empresa es conocedora del espacio sobre el que se realizará la obra y de las circunstancias de la misma, especialmente, en lo concerniente a los accesos, calles que lo circundan y espacios libres circundantes, todo ello a los efectos oportunos de su valoración.

**6.2.-** Con el fin de cumplir adecuadamente el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre sobre Seguridad y Salud en las obras de construcción, la empresa ofertante está obligada a disponer de todos los medios técnicos y humanos necesarios para la consecución de este fin, por sí o subcontratando la Seguridad con empresa especializada.

**6.3.-** Se prohíbe expresamente que la Seguridad y Salud correspondiente a cualquier unidad de obra sea incluida en la subcontrata de la misma.

**6.4.-** Todos los materiales a emplear en la ejecución de la obra deberán reunir las condiciones y calidades exigidas en el Proyecto, en el Pliego General de Condiciones Varias de Edificación elaborado por el Centro Experimental de Arquitectura y, en especial, deberán cumplir cuantas normas legales le sean de aplicación a fin de que las instalaciones puedan obtener las autorizaciones administrativas necesarias para su puesta en marcha y recepción.

Cualquier unidad de obra que a juicio de la Dirección Facultativa no responda a las calidades exigidas será objeto de reparación o sustitución y si ello no fuera posible será demolida por el adjudicatario a su costa sin derecho a indemnización o contraprestación alguna.

### **7.- Medios humanos y materiales.**

El adjudicatario del contrato dispondrá de los medios humanos y materiales necesarios para cumplir con las especificaciones descritas en el conjunto de los pliegos y las que de forma alternativa o complementaria haya propuesto en su plica.

## 8.- Documentación e informes.

### 8.1.- A facilitar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. pondrá a disposición del adjudicatario la siguiente documentación e información:

- Nombre y dirección de los autores de los proyectos de ejecución y de la Dirección Facultativa.
- Proyecto Básico y de Ejecución completo, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud, visado por el Colegio Oficial correspondiente
- Proyectos específicos de instalaciones.
- Licencia de Obras o acta de aprobación del proyecto.

Si durante la ejecución de los trabajos se produjeran modificaciones de los datos anteriormente reseñados, Zaragoza Vivienda facilitará esta información al adjudicatario en el menor plazo posible.

### 8.2.- A facilitar por el adjudicatario.

#### A) Antes del comienzo de las obras.

- Oferta económica formulada, así como la planificación económica por meses.
- Plan de Seguridad y Salud aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud.
- Planning de obra.
- Documentación y justificantes previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo y Específicas.
- Ficha con los datos del personal asignado a la obra, nombre, cargo, teléfono y correo electrónico.
- Aviso previo de las obras remitido a la Autoridad Laboral.
- Libro de subcontratación debidamente diligenciado.

#### B) Durante el transcurso de la obra.

- Se hará entrega de los avisos que a la Autoridad Laboral se entreguen respecto de las subcontratas.
- Se entregará en el Área de Proyectos y Obras de Zaragoza Vivienda, con periodicidad mensual, la documentación correspondiente a certificaciones, registros, inspecciones, y avisos a la Autoridad Laboral.
- Se entregará de mensualmente certificado negativo de descubiertos a la Seguridad Social.
- Copia mensual de impresos TC1 y TC2.
- Previo al comienzo de los trabajos específicos de instalaciones, se aportará de cada una de las empresas instaladoras la documentación acreditativa de estar registrada como instalador autorizado, con los datos de los profesionales habilitados para ello.

#### C) A la finalización de las obras.

Una vez concluidas las obras y previamente a la recepción de las mismas, el adjudicatario entregará a Zaragoza Vivienda la documentación que se indica a continuación, o en el caso de que se modifique la normativa existente, la que fuera preceptiva según la legislación vigente aplicable en dicho momento:

##### a) Instalación de Fontanería:

- Solicitud de registro de documentación de instalador ante la División Provincial de Industria u Organismo de Control Autorizado (O.C.A.).
- Memoria del Instalador (Impreso A-2)

- Certificado del instalador registrado con reverso de Puesta en Servicio diligenciada.
- Certificado de los grupos de presión de agua.
- Documento de solicitud de Puesta en Servicio registrado.
- Boletín General de la Instalación de agua del edificio diligenciado y dar aviso a la Propiedad de cuando se ha realizado de manera positiva la inspección de Aguas Zaragoza.

**b) Instalaciones Eléctricas:**

- Instalaciones con potencia instalada no superior a 100 Kw.
  - Formulario de comunicación registrado (Mod. E0001).
  - Memoria técnica de diseño (Mod. C0001).
  - Solicitud de condiciones de suministro, se solicitarán en nombre de la Propiedad y tendrán que formar parte de los proyectos de electricidad.
- Instalaciones con potencia instalada superior a 100 Kw.
  - Certificados de la instalación eléctrica emitidos por el instalador (Mod. C0004) diligenciados.
  - Acta favorable de inspección por parte de la O.C.A.
  - Justificante de verificación de contadores de servicios generales.

**c) Instalaciones de Calefacción y ACS.**

- Certificado de inspección previa inicial emitido por la O.C.A. (Mod. C0010).
- Certificado técnico visado de la instalación (Mod. C0009) conformado por el instalador (La emisión de este certificado requiere haber realizado las pruebas de la instalación).
- Además de la documentación relacionada en el punto anterior, en el caso de que la instalación no requiera proyecto técnico, se aportará la que se indica a continuación:
  - Formulario de solicitud (Mod. E0002) marcándose la casilla “Puesta en funcionamiento de la instalación de nueva planta” o “modificación de datos de la instalación por reforma” según proceda.
  - Memoria Técnica de la Instalación.
  - Certificado técnico de la instalación (Mod. C0009) emitido por el instalador (En este caso la documentación será presentada por el instalador una vez finalizada la instalación y efectuadas las pruebas preceptivas).
- Justificante del abono de la tasa o tarifa correspondiente.

**d) Instalación de Telecomunicaciones:**

- Certificado de instalación de la infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- Boletín
- Protocolo y posible anexo al proyecto si en este se han producido cambios

**e) Instalación de prevención de incendios:**

- Documentación, ensayos y certificados de las instalaciones de colocadas en obra y requeridas por la Dirección de ejecución de las obras.
- Certificado de una empresa de control de calidad ajena al proyecto, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el supuesto que para alcanzar la resistencia al fuego de la estructura requerida en la normativa vigente, se hubiera utilizado la aplicación de materiales de revestimiento (placas, morteros, pinturas, etc.), acreditando que el producto de recubrimiento utilizado se corresponde con lo que se justifica

- en el proyecto aprobado y que el proceso seguido en la aplicación del producto es correcto, de acuerdo con las especificaciones del fabricante.
- Autorizaciones expedidas por el Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón, en función de las instalaciones existentes, de:
    - Instalaciones de protección contra incendios.
    - Instalaciones eléctricas.
    - Instalaciones de gas y de productos petrolíferos.
    - Instalaciones de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria.
    - Instalación de aparatos elevadores.
    - Instalaciones frigoríficas.

**f) Documentación y ensayos**, requeridos por la Dirección de obra y Dirección de ejecución de la obra, necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente, y para la tramitación de la licencia urbanística, de primera ocupación y/o actividad según el caso.

**g) Fichas técnicas** de las instalaciones, así como manuales de las mismas.

**h) Certificados y homologaciones** de todos los materiales, elementos y sistemas utilizados en obra.

## **9.- Dirección de los trabajos.**

La total dirección, control y seguimiento de las labores objeto de la contrata se atribuyen al Director Gerente de Zaragoza Vivienda y a la Jefa del Área de Proyectos y Obras, quienes podrán adoptar, en el ámbito de sus competencias las medidas pertinentes que resulten necesarias para a la correcta ejecución del contrato, el seguimiento y ejecución de las obras.

## **10.- Responsable del contrato.**

A la vista de lo establecido en la Orden de Contratación de la presente licitación, se designa como Responsable del Contrato a la Jefa del Área de Proyectos y Obras, a quien corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de las obras, dentro del ámbito de sus facultades y las que, en su caso, le atribuyan el Órgano de Contratación y/o el Director Gerente.

## **11.- Resolución de discrepancias.**

En el caso que hubiera diferencias entre lo especificado en los distintos documentos que componen el Proyecto, el adjudicatario se compromete a aceptar la definición e interpretación de los Autores del mismo sin reclamación económica, realizándose los trabajos de acuerdo con las órdenes emanadas de la Dirección Facultativa, con el Vº Bº de Zaragoza Vivienda, las cuales se harán constar en el Libro de Ordenes de la obra, o en las Actas de las visitas de obra.

## **12.- Recepción de las obras y subsanación de deficiencias.**

**12.1.-** Una vez terminadas las obras y comprobado el correcto acabado de las mismas por los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, se procederá al levantamiento del Acta de Recepción formal de las mismas y al inicio del plazo de garantía.

La recepción de las obras se realizará conforme a lo dispuesto en la cláusula 28 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo.

**12.2.- Subsanación de deficiencias.**

Si las obras e instalaciones resultaran incompletas o defectuosas, el representante de Zaragoza Vivienda lo hará constar en el acta de forma pormenorizada y señalará un nuevo plazo para su terminación, sin perjuicio de imponer las penalidades que procedan de acuerdo con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

La empresa adjudicataria quedará obligada a la reparación y subsanación de las deficiencias que queden consignadas en el acta y una vez reparadas las deficiencias recogidas en dicho documento, el adjudicatario estará obligado a comunicar dicha circunstancia y recabar de Zaragoza Vivienda la conformidad con la reparación efectuada.

La subsanación de deficiencias estará vigente durante todo el periodo de garantía.

### **13.- Causas de exclusión.**

En general las ofertas que no se ajusten estrictamente a este pliego de condiciones serán desestimadas.

Y, en especial, serán excluidas del procedimiento aquellas ofertas en las que de la información y/o documentación contenida en los sobres B o C, se pueda deducir o conocer el importe de la oferta económica, que se incluirá, única y exclusivamente, en el sobre A.

Así mismo el incumplimiento de las condiciones de presentación de la oferta económica será considerado causa de exclusión del proceso y, en consecuencia, no se tendrá en cuenta la oferta económica a los efectos previstos en el apartado A) (Proximidad de la oferta económica al precio de licitación) de la cláusula 12 (Criterios de valoración) del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

#### **DILIGENCIA:**

Texto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en sesión celebrada el 9 de enero de 2017