

Expte nº 120/2009

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES ESPECIFICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO CONSISTENTE EN EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS INMUEBLES
GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA S.L.U.

Procedimiento | Abierto | Adjudicación | Oferta Económicamente más Ventajosa

Aprobado por el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda en su reunión del día 29/10/2009

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES ESPECIFICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO CONSISTENTE EN EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA S.L.U.

1.- Definición del objeto del contrato.

Será objeto del contrato a que se refiere este pliego la realización del SERVICIO CONSISTENTE EN EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA S.L.U., según los Pliegos de Cláusulas Administrativa y Prescripciones Técnicas, cuyo conjunto de documentos integrantes tendrá carácter contractual.

A tal efecto se procederá a la división del ámbito de actuación en DOS ZONAS que abarcan todos los inmuebles gestionados total o parcialmente por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. independientemente del uso, ocupación, titularidad, régimen de cesión, etc.

La división de las zonas, en las que el adjudicatario desarrollará su trabajo, serán homogéneas continuas o discontinuas y referidas a códigos postales completos o partes de ellos. La concreción física de dichos límites corresponde a Zaragoza Vivienda y se ha realizado sobre la base de los contenidos mínimos de desarrollo de trabajo indicados en los pliegos y la distribución en el territorio de los inmuebles a conservar. Según estos criterios las zonas de actuación son las siguientes:

- ZONA 1. Margen derecha: Abarca la parte del Término Municipal de Zaragoza situada en la margen derecha del río Ebro.
- ZONA 2. Margen izquierda: Abarca la parte del Término Municipal de Zaragoza situada en la margen izquierda del río Ebro.

2.- Condiciones especiales de ejecución del contrato.

Para el presente contrato no se establecen condiciones especiales de ejecución, estando sujeto a lo previsto a tal efecto en Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo.

3.- Tipo de contrato y sistema de adjudicación.

3.1.- El tipo de contrato será de Servicios para el objeto expresado en la cláusula 1 del presente pliego.

3.2.- La forma de adjudicación será por procedimiento Abierto a la Oferta Económicamente más Ventajosa.

La forma de adjudicación y el procedimiento se han establecido sobre la base de las Instrucciones Internas de Contratación de Zaragoza Vivienda y por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP) en aquellos aspectos que le son de aplicación.

4.- Órgano de contratación.

Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

5.- Precio cierto o sistema para la determinación del mismo.

Como quiera que el servicio que se contrata, conllevará la realización de distintas actuaciones, tal y como se definen en el Pliego de Prescripciones Técnicas, la contraprestación económica que supondrá para el adjudicatario, se obtendrá como la suma de los importes de cada una de las actuaciones a realizar en las condiciones que se detallan en el Pliego de Prescripciones Técnicas, teniendo como límite máximo el importe que para cada una de las zonas figura en el apartado 5.1.

Se acompaña Anexo III comprensivo de los inmuebles gestionados actualmente por Zaragoza Vivienda y la relación de unidades de obra que sirven de base para la determinación del presupuesto de licitación anual estimado.

5.1.- Cuantía total máxima anual.

El importe máximo anual estimado que para Zaragoza Vivienda pueda suponer esta contratación, se establece en la cantidad de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000 euros) más IVA para la Zona 1 y de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 euros) más IVA para la Zona 2, habiéndose fijado la misma en función del alcance de la misión, la dedicación a la misma, los tiempos de respuesta, los gastos necesarios de gestión, el beneficio industrial, los seguros y demás cargas que legalmente le sean aplicables, y estimados en función de las necesidades, el plazo y las condiciones del trabajo reseñadas en el conjunto de los pliegos.

5.2.- Importes unitarios por intervención.

Los importes unitarios para la prestación los servicios especificados en los pliegos, así como los importes unitarios a aplicar en el contrato por la incorporación de nuevos edificios o partes de edificios se establecen en el cuadro siguiente:

Objeto		Importe unitario
Incorporación de edificios o partes de edificio	Edificio completo	10.000 euros/año
	Vivienda	600 euros/año
	Local	300 euros/año
	Otros	10 euros/año
Unidades de obra	Cuadro de precios unitarios de Mano de Obra, Medios Auxiliares y de Unidades de Obra	Ver Anexo IV

En las incorporaciones de “edificios completos” el valor que se utilizará será el menor de entre los dos siguientes: El valor unitario por edificio y el que resulte de aplicar el importe unitario por elemento multiplicado por el número total de elementos.

En el caso de conjuntos inmobiliarios formados por más de una escalera, bloque o portal el valor a adoptar para su incorporación al contrato se realizará considerando cada bloque, escalera o portal como un “edificio completo”.

Cuando la singularidad del edificio no permita la aplicación directa de los parámetros anteriores o su resultado fuera inadecuado, tanto por exceso como por defecto, la valoración se realizará de común acuerdo entre Zaragoza Vivienda y el adjudicatario.

Los licitadores que opten al presente proceso, deberán presentar, la oferta global anual según el modelo establecido, indicando en la misma el coste anual de incorporación de nuevos inmuebles y los costes unitarios aplicables a cada una de las unidades de obra relacionadas en el Anexo IV.

6.- Porcentaje para presumir las bajas como temerarias.

El porcentaje máximo a tener en cuenta para determinar que una proposición no puede ser cumplida por contener valores anormales o desproporcionado serán los establecidos en la cláusula 12.1.4.- Apreciación de temeridad del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo.

7.- Revisión de precios.

La revisión de precios del contrato tendrá lugar cuando se hubiese ejecutado en el 20 por ciento de su importe y haya transcurrido un año desde su adjudicación, de tal modo que ni el porcentaje del 20 por ciento, ni el primer año de ejecución, contado desde dicha adjudicación, pueden ser objeto de revisión, salvo que el órgano de contratación declare la improcedencia de dicha revisión de forma motivada.

La revisión consistirá en aplicar al importe de la contrata objeto de la misma, la variación porcentual del Índice General de Precios al Consumo (IPC) que fije el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior.

En cualquier caso, la actualización sólo se aplicará a petición expresa del adjudicatario, siempre y cuando las previsiones presupuestarias lo permitan y exista conformidad expresa del órgano de contratación de Zaragoza Vivienda. Hasta que dicha actualización no haya sido aprobada por el órgano competente, la firma adjudicataria podrá seguir facturando por el precio vigente hasta ese momento, efectuándose posteriormente la liquidación a que haya lugar.

8.- Plazo máximo de ejecución de los trabajos.

La duración del servicio a prestar por el adjudicatario será de 24 MESES, iniciándose su cómputo el día siguiente al de la formalización del contrato.

El plazo de vigencia de la contrata podrá ser prorrogado por periodos sucesivos anuales, de mutuo acuerdo de las partes sin que la duración máxima total del mismo incluyendo sus posibles prórrogas, exceda de cuatro años y su tramitación se realizará conforme a lo previsto en la cláusula 6.- Plazo de ejecución y sus prórrogas del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo.

9.- Cuantías de la garantía provisional y de la definitiva.

9.1.- Garantía Provisional.

La garantía provisional a favor de Zaragoza Vivienda lo será por un importe equivalente al 2 por 100 del TIPO DE LICITACIÓN, que figura en la cláusula 5 de este pliego, excluido el Importe sobre el valor Añadido y asciende a la cantidad de 16.000,00 euros para las licitaciones referidas a la Zona 1 y de 12.000,00 euros para las licitaciones referidas a la Zona 2.

La garantía antes descrita se presentará mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el [modelo de aval \(FR-0703-30\)](#) que como anexo se acompaña al Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo (PCAPT), documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza, y que reunirá los requisitos exigidos en el artículo 91 y siguientes de la LCSP.

9.2.- Garantía Definitiva.

La garantía definitiva a favor de Zaragoza Vivienda lo será por un importe equivalente al 4 por 100 del IMPORTE DE ADJUDICACIÓN, excluido el Importe sobre el valor Añadido.

La garantía antes descrita se presentará mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el [modelo de aval \(FR-0703-30\)](#) que como anexo se acompaña al Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo (PCAPT), documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza, y que reunirá los requisitos exigidos en el artículo 83 y siguientes de la LCSP.

10.- Medios para justificar la solvencia económica y financiera y la capacidad técnica o profesional.

Para poder acceder a este proceso los proponentes deberán acreditar su capacidad técnica y profesional, así como, las de sus empleados o colaboradores, mediante la documentación que a continuación se describirá:

10.1.- Solvencia económica y financiera.

10.1.1.- Empresas españolas.

a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

Si, por una razón justificada, el licitador no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado por el órgano de contratación.

10.1.2.- Resto de empresas.

La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica para el resto de empresas no comprendidas en el apartado anterior se realizará por el procedimiento establecido en la cláusula 9.2.8. (Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica) del Pliego Clausulas Administrativas Particulares Tipo.

10.2.- Capacidad técnica y profesional.

Podrán acceder a este proceso personas físicas o jurídicas que disponga de la cualificación profesional necesaria para la prestación de los servicios que son objeto de la licitación y acreditada mediante los certificados correspondientes.

- Certificado de clasificación de la empresa contratista de obras del Grupo C o empresa contratista de obras del Grupo O, Subgrupo 1

10.3.- Documentación complementaria.

Además de la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica señalada en las cláusulas anteriores, los proponentes deberán aportar obligatoriamente todos y cada uno de los documentos que se indica a continuación que se incorporará en el SOBRE C REQUISITOS TÉCNICOS, en los términos establecidos en el Pliego Cláusulas Administrativas Particulares Tipo, y cuyo contenido estará en correspondencia con los requisitos señalados en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en los criterios de valoración contenidos en el presente pliego.

10.3.1.- Memoria técnica ajustada al Pliego de Prescripciones Técnicas e individualizada para cada una de las zonas, de tal modo que recoja las diferencias en los sistemas de trabajo aplicables a cada una de ellas sobre la base de las características específicas de situación, tamaños de los conjuntos inmobiliarios, características físicas de los edificios, etc. que permita valorar la calidad de los trabajos a desarrollar.

No se admitirá, y por lo tanto será causa de exclusión, la presentación de la misma memoria para los dos lotes.

En dicha memoria se relacionarán los medios materiales y humanos con los que cuenta la empresa para la realización de los trabajos objeto del contrato, designando la persona física responsable de la ejecución del contrato a todos los efectos.

Sólo se admitirá la designación de una persona física responsable de la ejecución del contrato por empresa y cuya intervención deberá prolongarse a lo largo de la vigencia del contrato.

La modificación de dicha designación a lo largo de la vigencia del contrato, que en todo caso deberá ser motivada, se someterá a la aprobación expresa de la Gerencia de Zaragoza Vivienda, previos los informes correspondientes de los Servicios Técnicos. De dicha modificación se dará cuenta al Órgano de Contratación.

En dicha memoria se describirán, como mínimo, los siguientes apartados:

- a) Programa en el que se describan pormenorizadamente la realización de los trabajos, así como la concordancia del precio ofertado con el trabajo a desarrollar.
- b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquéllos encargados del control de calidad y que se pondrán a disposición de la misma.
- c) Las titulaciones académicas y profesionales del licitador y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.
- d) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el licitador para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.
- e) 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.
- f) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres 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 o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del licitador.
- g) 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.
- h) Indicación de la parte del contrato que el licitador tiene eventualmente el propósito de subcontratar, señalándose las partes concretas del contrato que asumirán, aportando los correspondientes documentos de solvencia e idoneidad, así como los compromisos de participación de dichos subcontratistas.
- i) Indicación de la parte del contrato que el adjudicatario subcontratará con empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad o en situación de exclusión social y con entidades sin ánimo de lucro en las condiciones establecidas en la disposición adicional sexta de la L.C.S.P.

Todos los aspectos que aparezcan recogidos en este apartado de la oferta tendrán carácter contractual, siendo exigible sin contraprestación económica alguna por encima de la oferta económica presentada.

10.3.2.- Mejoras adicionales o compromisos especiales, en su caso.

Los proponentes presentarán memoria descriptiva con especificación de mejoras adicionales o compromisos especiales ofertados. Podrán ofertar todo tipo de medidas relativas a la finalidad perseguida y en caso de ser posible deberán llevar aparejada la cuantificación económica de las mismas.

Todos los aspectos que aparezcan recogidos en este capítulo de la oferta tendrán carácter contractual, siendo exigible sin contraprestación económica alguna por encima de la oferta económica presentada.

10.3.3.- Oficina abierta en la ciudad de Zaragoza.

El adjudicatario deberá tener oficina abierta en la ciudad de Zaragoza con carácter previo a la firma del contrato.

Caso de que el licitador disponga de dicha oficina previamente a la adjudicación incluirá en el sobre C declaración expresa de esta circunstancia así como el compromiso de adscribir la utilización de la misma a la ejecución del contrato.

10.4.-Capacidad legal y de compatibilidad.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios y conforme a lo dispuesto en los puntos a) y b) de presente cláusula 10.2.

11.- Póliza de responsabilidad civil.

Serán a cargo del Adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo del servicio cualesquiera que sea su naturaleza y volumen.

11.1- Con independencia de las precauciones y limitaciones de ejecución contractuales, en garantía de riesgos, el Adjudicatario suscribirá para todo el periodo que duren los trabajos un contrato de Seguro de Responsabilidad Civil, que garantice las responsabilidades que se puedan derivar por daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la prestación del servicio, tanto las imputables al Contratista y Subcontratistas, si los hubiere, como las imputables a Zaragoza Vivienda, según condiciones particulares que se enumeran en cláusula 11.4. del presente pliego.

El coste de los seguros indicados será a cargo del Adjudicatario y pagado por éste antes del inicio del servicio.

En todo caso serán soportados por el Adjudicatario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que se superen los límites que se establezcan en las pólizas de seguros, así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

La peritación de daños realizada a cargo de la Compañía de seguros así como cualquier tipo de convenio que ésta suscriba para cerrar cualquier siniestro que pueda producirse, será vinculante para el adjudicatario.

El adjudicatario comunicará de forma inmediata todo siniestro o incidencia a Zaragoza Vivienda y adjuntará copia de la notificación para su remisión a la Correduría de Seguros que a tal efecto se

designará, a fin de tramitar las indemnizaciones correspondientes.

11.2.- El adjudicatario deberá mantener como mínimo las coberturas siguientes:

- 1) Responsabilidad Civil de suscripción obligatoria para todos los vehículos que sean utilizados en la prestación del servicio y estén sujetos a la Ley de Uso y Circulación de Vehículos de Motor.
- 2) Las empresas adjudicatarias y subcontratistas deberán cumplir con las exigencias de seguros de Vida y Accidentes que determinen los convenios sectoriales a los que pertenezcan.
- 3) Daños a los equipos propios a utilizar en la ejecución del contrato.
- 4) Cualquier otro seguro que pueda serle exigido por la legislación vigente o Convenio Colectivo durante toda la vigencia del contrato.

11.3.- Asimismo, el Adjudicatario deberá justificar documentalmente a Zaragoza Vivienda antes de la firma del contrato, así como cuando así se requiera, la contratación de la póliza, y el contenido de los seguros exigidos en la presente cláusula. Caso contrario, se considerará como incumplimiento contractual grave.

11.4.- Los contratos de seguro de responsabilidad civil que suscriba el adjudicatario, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Asegurado:

Tendrán la condición de asegurados la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. y todas aquellas personas físicas o jurídicas, que intervengan en la ejecución del servicio y sobre las que recaiga el riesgo objeto de este contrato, como:

- Adjudicatarios, contratistas y subcontratistas.
- Personal contratado por el adjudicatario para la prestación de este servicio.
- Cualesquiera otros técnicos intervinientes.

Límites Garantizados:

- Responsabilidad Civil: 100.000 euros por siniestro.
- Efectos Personales de los trabajadores
- Bienes Preexistentes: 25% del valor de licitación.

12.- Criterios de valoración a efectos de la adjudicación.

Criterios objetivos a tener en cuenta para realizar la adjudicación y valoración de los mismos:

A) Proximidad de la oferta económica al precio de licitación hasta 30 puntos.

- a) La máxima puntuación (30 puntos), se asignará a la oferta económica más baja que reúna todos los requisitos de los pliegos de condiciones administrativas y técnicas.
- b) Al resto de los proponentes, se asignará la puntuación proporcionalmente a la diferencia con la mas baja con una aproximación de dos decimales, según la fórmula que se indica a continuación:

$$P_n = 30 \times (1 - (O_n - O_b)/O_b)$$

En donde: P_n Puntuación a asignar a las ofertas superiores a la más baja

- O_b Precio oferta más baja
 O_n Precio de la oferta que se valora

B) Memoria Técnica hasta 60 puntos

Se valorarán los contenidos específicos de dicha memoria técnica, en los aspectos referidos al programa de trabajo, la propuesta de intervención, la organización de los medios puestos a disposición de la ejecución del contrato, los sistemas de comunicación, seguimiento y control de los trabajos efectuados con arreglo al siguiente desglose:

- a) Programa de ejecución de los trabajos: hasta 45 puntos
b) Organización de los medios humanos y materiales hasta 5 puntos
d) Sistema de comunicación y garantías de respuesta hasta 5 puntos
e) Control de calidad hasta 5 puntos

La puntuación se le asignará a cada proponente por la suma de la valoración obtenida en cada uno de los subapartados de este punto.

La puntuación se otorgará según criterios vinculados directamente al objeto del contrato, tales como calidad en la ejecución, garantía en el cumplimiento del plazo y del precio ofertado, cumplimiento de requisitos de calidad medioambiental, disponibilidad, etc.

C) Mejoras adicionales o compromisos especiales hasta 10 puntos.

Se valorarán los contenidos específicos de dicha memoria relativos a los diferentes apartados de las condiciones reseñadas en el apartado 10.3.2.

En todas aquellas propuestas de mejoras adicionales o compromisos especiales que puedan valorarse económicamente, la proporcionalidad tendrá relación directa con la valoración de la oferta económica, garantizando que a igual diferencia económica, igual diferencia de puntuación en uno u otro apartado.

La máxima puntuación de las que se otorguen se le asignará al proponente que obtenga la valoración más alta del conjunto de los subapartados de este punto y proporcionalmente al resto.

13.- Plazo de garantía.

Con carácter general el plazo de garantía de los trabajos será como mínimo de UN AÑO, contado a partir de la fecha en la que se dé conformidad a la certificación en la que se encuentren incluidos dichos trabajos, con independencia de la fecha de ejecución de los mismos.

Por lo que respecta a los materiales y equipos suministrados por el adjudicatario, el plazo de garantía será el que se establezca en el momento de su puesta a disposición de la Sociedad, con independencia de que aquella se prolongue tras la finalización del contrato.

14.- Posibilidad de ofertar variantes

Los licitadores podrán proponer las mejoras adicionales o compromisos especiales que consideren oportunos según lo previsto en la cláusula 10.3.2 del presente pliego.

15.- Designación de representante de la empresa adjudicataria.

En el caso de que la adjudicación se realice a una persona jurídica, la empresa adjudicataria designará la persona física que ostentará la representación de la misma, con expresión de su nombre y apellidos, teléfonos de

contacto, fax, dirección de correo electrónico y domicilio a efecto de notificaciones, a los efectos de sus relaciones con Zaragoza Vivienda, S.L.U.

La persona designada como representante estará obligado a asistir a las reuniones a la que sea convocado por la Dirección de los Trabajos o por el Responsable del Contrato.

16.- Porcentaje máximo de la subcontratación.

El adjudicatario podrá subcontratar la ejecución de parte del contrato, siempre que las prestaciones parciales no superen en su conjunto el 60% del precio del mismo.

Será requisito para la celebración del subcontrato que el adjudicatario lo comunique con carácter previo y por escrito, señale los trabajos a realizar por la subcontrata y obtenga la autorización expresa de Zaragoza Vivienda.

La celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 210 y concordantes de la LCSP y, en su caso, por lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

En ningún caso se autorizará la subcontrata de la mano de obra exclusivamente.

La cesión del contrato y el subcontrato solo serán admisibles en los casos y con los requisitos establecidos en la cláusula 19 del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo.

17.- Abono y forma de pago.

El contratista tiene derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, facturándose por los trabajos efectivamente prestados, conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo, en los términos establecidos en su cláusula 21 y en el de Prescripciones Técnicas.

Las certificaciones mensuales se presentarán debidamente conformadas en el Area de Patrimonio y Contratación en los últimos diez días de cada mes.

El abono de los trabajos se efectuará, previa presentación de la factura debidamente conformada, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de expedición de la correspondiente certificación aprobada que acredite la realización total o parcial del contrato.

En cada certificación Zaragoza Vivienda. retendrá un 5% en concepto de garantía de la obra ejecutada y cumplimiento del plazo de ejecución. Esta garantía tiene carácter complementario de la prestada mediante aval bancario según lo establecido en la Cláusula 4 y afecta también a la satisfacción de las penalizaciones por retrasos fijados en la cláusula 23 siempre y cuando no puedan ser descontadas de otra forma.

18.- Posibilidad de certificaciones por operaciones preparatorias.

En la ejecución del presente contrato no se podrán realizar certificaciones por operaciones preparatorias.

19.- Admisión de ejecución de los trabajos por fases.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas se establece el alcance de la misión y las fases de ejecución de los trabajos, así como las condiciones particulares de la intervención si las hubiera.

20.- Recepción de lo contratado

El responsable del contrato será en ultima instancia el que haga acto de recibo del servicio prestado mediante el seguimiento y control mensual del mismo.

21.- Subsanación de errores y corrección de deficiencias

Zaragoza Vivienda exigirá al contratista la subsanación de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables en lo que se refiere tanto al mantenimiento preventivo y correctivo como de los equipos, instalaciones y de más elementos cuya conservación es objeto de la presente contratación, otorgándole a tal efecto el plazo que en cada caso sea necesario, y que en ningún caso podrá exceder de siete días salvo causa justificada.

Si transcurrido este plazo las deficiencias no hubiesen sido corregidas, Zaragoza Vivienda podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo al contratista.

En lo referente a incumplimiento de plazos e indemnizaciones por causas imputables al contratista se estará a lo dispuesto en la cláusula 23 relativa a faltas y sanciones

22.- Responsabilidad por errores y deficiencias.

Con independencia de lo previsto en las cláusulas anteriores, el contratista responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución del contrato se causen tanto a Zaragoza Vivienda como a terceros, por defectos e insuficiencias técnicas del servicio, o por los errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya incurrido, imputables a aquél.

La indemnización derivada de la responsabilidad exigible al contratista alcanzará el 50 por 100 del importe de los daños y perjuicios causados y hasta un límite máximo de cinco veces del precio del contrato, y será exigible dentro del término de dos años, contados desde la recepción de aquellas.

23.- Régimen de faltas y sanciones por incumplimiento.

En los casos que el adjudicatario incumpla alguna de las condiciones señaladas en el contrato, Zaragoza Vivienda podrá imponer las penalidades que se indican en este apartado.

Se considerará falta penalizable toda acción u omisión del Contratista que suponga quebranto de las exigencias del contrato. A título enunciativo y meramente orientativo se indican a continuación algunas de las que pueden producirse en la prestación del servicio. Cualquier falta no incluida expresamente podrá cuantificarse por similitud o comparación con las que se enumeran a continuación. También se fijan los importes a deducir por deficiencias no tipificadas en las penalidades.

Las penalizaciones que se señalan a continuación lo son con independencia de las que pudieran corresponder por responsabilidades derivadas de la legislación vigente que le sea de aplicación. Asimismo, dichas sanciones se aplicarán sin perjuicio de los costos adicionales que supongan este tipo de incidencias en la ejecución de los trabajos. La cuantificación de dichos importes la realizarán los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda que será asumido por el contratista y descontado de la certificación correspondiente.

A efectos del presente procedimiento las faltas se clasifican, según su importancia en: LEVES, GRAVES y MUY GRAVES, con arreglo a los siguientes criterios:

23.1.- Faltas leves.

Se considerarán faltas leves aquellas que, afectando desfavorablemente a la calidad de acabado del trabajo o a la prestación del servicio, no sean debidas a causas voluntarias o deficiencias en la inspección, ni lleven unido peligro a personas o cosas, ni reduzcan la vida económica de los inmuebles o componentes de las instalaciones, ni causen molestias a los usuarios.

a) Cuando el personal que realice el servicio no lleve la señalización o el uniforme exigido o que

carezca de la documentación preceptiva se aplicará una sanción de 30 euros por persona y día.

b) La ausencia de identificación de la Contrata en los medios de uniformidad o señalización necesarios la penalidad será de 60 euros por día.

c) La utilización de vehículos o maquinaria sin reunir las autorizaciones legales para su uso conllevará una sanción de 50 euros por vehículo y día.

d) A la falta de entrega de Ordenes de Trabajo conformadas o documentación exigida se le aplicará una penalidad equivalente al 25% del importe de facturación, excepto en los casos de emergencia.

e) Los retrasos en el cumplimiento de las Órdenes de Trabajo se penalizarán con 50 euros por infracción y día de retraso.

f) La falta de asistencia, sin causa justificada, de la Dirección Técnica de la Contrata a las reuniones convocadas por Zaragoza Vivienda en un inmueble en concreto o en las oficinas de Zaragoza Vivienda se sancionará con 100 euros por cada falta.

23.2.- Faltas graves.

Se considerarán faltas graves aquellas que afecten desfavorablemente a la calidad de acabado del trabajo o a la duración excesiva de la prestación del servicio y sean debidas a causas voluntarias, a una realización deficiente del control de calidad o las causen molestias a los usuarios.

a) La reiteración o reincidencia en faltas leves de la misma naturaleza en un mes, aun en el caso de que no hubiese mediado penalidad, y previo informe por escrito al Contratista. Se aplicará una penalidad doble de la señalada por los correspondientes casos de faltas leves.

b) La inexactitudes en las Ordenes de Trabajo o documentación exigida se aplicará una penalidad equivalente al 50% del importe de facturación del trabajo correspondiente.

c) Cuando el personal realice el servicio sin los medios de protección preceptivos se aplicará una penalidad de 100 euros por infracción.

d) La falta de señalización y balizamiento que requieran los trabajos se penalizarán con 100 euros por cada día que perdure la infracción.

e) El incumplimiento del horario de trabajo, aunque sea de manera parcial se sancionará con 100 euros por día e infracción.

f) La ausencia de comunicación regular presencial y directa, con una frecuencia mínima semanal y sin necesidad de convocatoria previa de los componentes de la Dirección Técnica de la Contrata se sancionará por dos semanas consecutivas con 100 euros y a partir de la tercera semana la sanción se incrementará en 10 euros por semana acumulativos cada una de las semanas consecutivas, hasta cumplir el trimestre, en que pasará a considerarse como falta muy grave.

g) Los retrasos en cumplimentar las Órdenes de Trabajo que superen el plazo de veinticuatro horas en atender un aviso de mantenimiento correctivo ordinario supondrán una penalidad de 100 euros por infracción y día.

h) La forma incorrecta o inadecuada que exige la prestación del servicio se penalizara con 100 euros por infracción.

i) El abandono del servicio o la falta de disponibilidad, tanto de día como de noche, así como la

falta de respuesta a avisos urgentes, se sancionará con 150 euros por infracción.

23.3.- Faltas muy graves.

Se considerarán faltas muy graves aquellas actuaciones que sean debidas a causas voluntarias o a una realización deficiente del control de calidad o de los trabajos efectuados, las que puedan ocasionar peligro a personas o cosas y las que reduzcan la vida económica de los inmuebles o componentes de las instalaciones.

a) La reiteración o reincidencia en un mismo trimestre, en faltas graves de la misma naturaleza, incluso en las originadas por reiteraciones en faltas leves, aún en el caso de que no hubiesen mediado penalidades, y previa notificación por escrito al contratista, se aplicará una penalidad doble de la señalada para los correspondientes casos de faltas graves.

b) Los retrasos considerados importantes en cumplimentar las Órdenes de Trabajo de carácter urgente y calificadas como tal por los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, por su naturaleza técnica o sus consecuencias, se penalizará con 175 euros por infracción.

c) A las inexactitudes en las órdenes de trabajo o documentación exigida, siempre que las mismas puedan afectar negativamente a la seguridad de personas, a la vida económica de las instalaciones, a la continuidad en la prestación del servicio, o causar molestias inadmisibles a los usuarios se les aplicará una penalidad de 175 euros por infracción.

d) La paralización de un tajo, sin autorización previa de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda durante media jornada en los calificados urgentes, una jornada en trabajo de Mantenimiento Correctivo ordinario o dos jornadas en trabajos de Mantenimiento preventivo. Se aplicará una penalidad de 200 € por infracción.

e) La falta de los medios humanos o técnicos ofertados, sin el conocimiento de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda se penalizará con 500 euros por semana y elemento que falte, pudiéndose conllevar la resolución del contrato por reiteración, envergadura o consecuencias del incumplimiento.

f) La mala ejecución de los trabajos de manera sistemática, hecha su advertida por escrito en tres intervenciones diferentes conllevará una penalidad de 500 euros por actuación.

g) El incumplimiento de la fecha de comienzo los trabajos en la fecha señalada en el comunicado de los mismos se penalizará con 500 euros por infracción.

h) La falta de respuesta adecuada de avisos de carácter urgente o, en cualquier hora o día del año se sancionará con 500 euros por infracción y día.

i) A la falta de señalización y balizamiento que requieran los trabajos que pudieran ser causa de accidente grave se aplicará una penalidad de 1.500 euros por infracción.

La aplicación de las penalidades por las faltas graves y muy graves se realizará a petición de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda y previa audiencia al Adjudicatario, correspondiendo al Director Gerente de Zaragoza Vivienda la imposición de las sanciones. El importe de las penalidades será deducido de la primera certificación que se extienda una vez que se confirme la imposición de las mismas.

La acumulación de tres faltas graves o muy graves en un trimestre será motivo para que los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda propongan la resolución del contrato.

24.- Propiedad intelectual.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. tendrá derecho a la publicación de todos los trabajos derivados de la ejecución del contrato para su utilización en procesos de comunicación interna y externa de Zaragoza Vivienda.

Se entenderán cedidos a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. todos los derechos de propiedad intelectual o industrial que surjan como consecuencia de los servicios objeto del presente contrato.

25.- Protección de datos.

25.1.- Datos facilitados por el licitador: Los datos e informaciones personales facilitados por el licitador serán incorporados a un fichero cuyo responsable es Zaragoza Vivienda con la única finalidad de gestionar la presente convocatoria pública, y serán cancelados una vez transcurrido el plazo de interposición de reclamaciones contra el acto de adjudicación de la misma. Dicha información será tratada con la máxima confidencialidad y no se comunicará a terceros en ningún caso.

Las personas cuyos datos personales sean tratados en el marco de esta convocatoria podrán, en los términos previstos por la ley, acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos remitiendo el correspondiente escrito al domicilio social de Zaragoza Vivienda sito en la calle San Pablo nº 61 de Zaragoza.

25.2.- Datos facilitados por Zaragoza Vivienda en el desarrollo de los trabajos: El contratista únicamente podrá tratar los datos e informaciones personales bajo responsabilidad de Zaragoza Vivienda a los que tenga acceso con el fin de realizar el encargo objeto del contrato, sin que pueda comunicarlos a terceros, ni siquiera para su conservación.

En el caso de que destinara los datos a otra finalidad, los comunicara o los utilizara incumpliendo las estipulaciones del contrato, responderá personalmente de las infracciones en que hubiera incurrido.

Asimismo, el contratista se compromete a observar las medidas técnicas y organizativas adoptadas por Zaragoza Vivienda para garantizar la seguridad, integridad y confidencialidad de los datos de carácter personal de los que ésta es responsable, así como informar al personal a su servicio de las obligaciones recogidas en el contrato y exigir su cumplimiento.

Una vez terminada la relación contractual, los datos personales que Zaragoza Vivienda haya facilitado al contratista para realizar la asistencia técnica deberán ser destruidos, al igual que cualquier soporte o documentos que los contenga. A tal efecto y dentro del mes siguiente a la finalización del contrato, el adjudicatario aportará certificado acreditativo de tal destrucción expedido por la empresa que realice dicha operación.

26.- Causas específicas de resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato las señaladas en los artículos 206 y 284 de la LCSP, así como las contenidas la cláusula 24 del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo así como las derivadas del régimen de faltas y sanciones por incumplimiento señaladas en la cláusula 23 anterior.

Ademas de lo anterior si el adjudicatario no atendiera la ejecución de los trabajos con el ritmo, diligencia y calidad adecuados, no justificara en cualquier momento o circunstancia las acreditaciones o certificados aportados, no comunicara las posibles variaciones en las subcontratas, auditoría de control de calidad o en la Dirección Técnica de la Contrata o se diera cualquier circunstancia relevante de incumplimiento de este Contrato, los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda iniciaran el procedimiento conducente a la resolución o no renovación del Contrato, todo ello independientemente de las posibles penalizaciones previstas en la cláusula 23 anterior.

En ningún caso se considerará causa justificada para la demora o no ejecución de las obras o trabajos

requeridos la época del año, cualquier circunstancia de acumulación o dificultad inusuales del trabajo.

27.- Criterios de Evaluación del Contrato.

- Cumplimiento de los plazos de ejecución de trabajos.
- Cumplimiento de los tiempos de respuesta.
- Cumplimiento de plazos en la entrega de certificaciones.
- Entrega de documentación.
 - Cumplimiento de plazos en su entrega
 - Exactitud y fidelidad de su contenido
- Calidad del producto acabado.
- Resolución de incidencias de organismos oficiales, empresas suministradoras y de control.
- Atención al cliente y resolución de incidencias sobrevenidas.

DILIGENCIA:

Texto aprobado por el Consejo de Administración de la
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en sesión
celebrada el 29 de octubre de 2009