

Expte nº 120/2009

SERVICIO CONSISTENTE EN EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS INMUEBLES
GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA S.L.U.

ANEXO VI
NORMAS DE UTILIZACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS

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

ANEXO VI. NORMAS DE UTILIZACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS

VI.1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1.- Definición de los precios unitarios:

Los precios que componen el Cuadro de precios unitarios de Mano de Obra, Medios Auxiliares y de Unidades de Obra del Anexo IV se han conformado considerando un rendimiento, unos gastos y unos costos indirectos medios, en consecuencia su aplicación se realizara con independencia desde el número de unidades, volumen o extensión de la actuación, con las salvedades indicadas en el precio propio precio unitarios o en las presentes normas.

2.- Nuevos precios unitarios:

Si hubieran de ejecutarse unidades de obra no incluida en el cuadro de precios del Anexo IV, éstas serán objeto de valoración previa de carácter descompuesto para cuya formación se tomarán como base los precios unitarios de la oferta relativos a la mano de obra y para los precios de materiales se utilizarán los de mercado vigentes en la fecha de formalización del contrato durante el primer año de vigencia del mismo y para los años sucesivos los vigentes en el mercado el día 2 de enero del año en el que se produzca la confección del precio.

Los "Costes Indirectos" serán como máximo el 5%, y en ellos está incluida la parte proporcional de EPIs y elementos de Seguridad y Salud genéricos que correspondan a la Contrata, así como los Trabajos de Asistencia Técnica y los Trabajos Complementarios indicados en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Las "Mermas o roturas" serán como máximo el 4%, y ellas se encuentra incluida la parte normal de recortes, mermas, roturas, portes, pequeño material, etc. Este porcentaje en ningún caso será de aplicación a las unidades de aparatos, o los que sean exclusivamente de colocación y recibidos, o no sujetas a medición dimensional, aun cuando pudiera figurar en el precio en cuestión.

Al precio resultante obtenido por la suma de los conceptos anteriores se le incrementará en los conceptos de gastos generales y beneficio industrial en el 15%. En cualquier caso, y previo a su ejecución, dichos precios deberán contar con la autorización de Zaragoza Vivienda extendiéndose el oportuno documento complementario que será suscrito por las partes.

Los precios aprobados según el procedimiento anterior se incorporarán al Cuadro de Precios Unitarios para su utilización en posteriores intervenciones.

3.- Interpretación del cuadro de precios:

En el caso de errores materiales o duda en la aplicación de un precio o parte de él o que hubiera diferencias entre lo especificado en los distintos documentos que componen el pliego relativas a dichas materias, la definición e interpretación corresponderá a los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, realizándose los trabajos de acuerdo con las órdenes emanadas de la misma. La interpretación realizada se incorporará a este documento aplicandose, salvo mejor criterio posterior, durante la vigencia del contrato.

4.- Trabajos por administración:

Solo podrán realizarse trabajos por administración en aquellos trabajos de Mantenimiento Correctivo Ordinario para los que sea imposible la aplicación de los precios del Cuadro de Precios Unitarios y la premura de tiempo no permita establecer un nuevo precio unitario según el procedimiento establecido en apartados anteriores. En cualquier caso será necesaria la expresa

autorización de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda y la presentación de partes de trabajo de los operarios que intervengan y los albaranes y/o facturas de materiales y medios auxiliares utilizados.

5.- Costes de desplazamiento:

El precio unitario correspondiente a “desplazamiento” o “Salida” se aplicará única y exclusivamente en aquellos casos en que no se pueda realizar el trabajo por causa justificada y no imputable a la contrata.

6.- Certificaciones de calidad:

Serán siempre exigibles los certificados y requerimientos de sostenibilidad en cualquier tipo de aparato o material susceptible de aportarlo, aun cuando no se indique expresamente en su precio esta circunstancia y sin que ello suponga incremento de su importe sobre lo señalado en los correspondientes cuadros.

7.- Valoraciones o liquidaciones:

- Para cualquier valoración o liquidación de los trabajos realizados que se confeccione, se utilizarán los precios unitarios del Cuadro de precios unitarios de Mano de Obra, Medios Auxiliares, ya sea total o parcialmente, aplicados sobre la unidad de medida realmente ejecutadas
- Cuando el precio de algún material no quede totalmente definido se utilizarán los de mercado vigentes en la fecha de formalización del contrato durante el primer año de vigencia del mismo y para los años sucesivos los vigentes en el mercado el día 2 de enero del año en el que se produzca la confección del precio.
- Las tareas complementarias de cada partida, se indiquen expresamente o no, sin las que ésta resultaría no se podría ejecutar, se consideran incluidas en los precios de aquellas.
- En las unidades en las que es necesario la utilización de cualquier medio auxiliar, incluidos los andamios, el importe correspondiente a los mismos se encuentra incluido en los precios de la unidad.
- Las unidades de obra se realizarán de tal modo que una vez concluidas tengas las mismas características que la unidad preexistente, no obstante si esto no fuera posible debido a circunstancias que deberán justificarse previamente, los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda podrán autorizar las modificaciones necesarias sin que ello suponga disminución en la calidad ni incremento de su precio.
- La valoración de los trabajos realizados fuera de la jornada normal o en días no laborables se realizará utilizando los precios unitarios del Cuadro de precios unitarios de Mano de Obra, Medios Auxiliares incrementados en un 25 % en la parte correspondiente a la mano de obra.
- Los elementos de carpintería metálica, madera, PVC, etc. se valorarán, salvo indicación expresa de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, por unidades completas y no por unidades dimensionales.

8.- Repuestos:

Los precios de adquisición de los repuestos necesarios para las instalaciones no quedan incluidos en el Cuadro de precios unitarios de Mano de Obra, Medios Auxiliares y por lo tanto adquirirán siguiendo los procedimientos establecidos en la Instrucciones Internas de Contratación de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

En el caso de que la sustitución de algún repuesto sea imputable a una deficiente ejecución de las tareas mantenimiento objeto del presente contrato, el importe que represente dicha sustitución será de cuenta exclusiva del adjudicatario.

El material desmontado es propiedad de Zaragoza Vivienda en consecuencia el adjudicatario tendrá la obligación de trasladarlo a lugar que señalen los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.

9.- Incorporación de nuevas Normas de Interpretación.

Como quiera que durante la vigencia del contrato se producirán situaciones no recogidas expresamente en las presentes Normas, la interpretación de las mismas se realizará con carácter previo a su ejecución en los casos que sean posible y con arreglo a los mecanismos de Dirección, Coordinación y resolución de discrepancia recogidos en los pliegos.

Una vez adoptado el criterio correspondiente y aceptado por ambas partes se incorporará al presente documento para su utilización en situaciones de la misma naturaleza.

VI.2.- NORMAS DE CARÁCTER PARTICULAR

1.- Precios Auxiliares Básicos:

En el Cuadro de precios unitarios de Mano de Obra, Medios Auxiliares se han incorporado los precios unitarios y auxiliares que viene utilizando Zaragoza Vivienda en sus tareas de mantenimiento, en el caso de que sea necesario incorporar precios nuevos para su utilización en la confección de precios contradictorios se realizará con los mismos criterios que los expresados en las Normas de Carácter General

2.- Demoliciones y Desmontajes

- Se certificará un mínimo de 1,00 m² por unidad parcial o parche, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real en los trabajos de: Terrazas, impermeabilizaciones, tableros, soportes, cubiertas, estucados, adoquinados, pavimentaciones varias, aglomerados, escayolas, cielos rasos de cañizos, forjados, aislamientos, soleras, tabiques, fábricas de ladrillos, bloques de hormigón, rejillas de ventilación, enlucidos, enfoscados, alicatados, chapados, carpintería, cerrajería, persianas, frisos, vallados y trabajos similares.
- Se certificará un mínimo de 1,00 m por unidad parcial o parche, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real en los trabajos de: Vigas, viguetas, rodapiés, peldaños, vierteaguas, tubos, canales, canalones, cables, bordillos, coquillas, chimeneas, barandillas y trabajos similares.
- Se certificará un mínimo de 0,50 m³. unidad parcial o parche hasta un máximo de 10 unidades, a partir de éstas se hará por medición real en los trabajos de: Muros, pilares, mamposterías y trabajos similares.

3.- Movimiento de tierras.

- Los trabajos de movimientos de tierra se certificaran en todo caso por volumen esponjado.
- La retirada de productos del movimiento de tierras a vertedero, ya sea sobre camión o sobre contenedor se certificarán única y exclusivamente la reales retiradas y justificadas mediante la aportación de los albaranes correspondientes.
- Sera preceptiva la presentación de la justificación de que el vertido se haya realizado a un vertedero controlado.
- Las unidades de aportación de materiales correspondientes a este tipo de trabajos se considerarán única y exclusivamente las realmente aportadas y medidas una vez puestas en obra.

4.- Red horizontal de saneamiento.

- En la sustitución de redes de saneamiento el material a colocar se deberá autorizar, con carácter previo, por parte de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, que establecerá la tabla de equivalencias entre los distintos tipos de materiales.
- En caso de sustituciones puntuales de tubos se certificará un mínimo de 1,00 m por actuación hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.

5.- Hormigones.

- En los parcheos o reposiciones de soleras de hormigón se certificará un mínimo de 1,00 m² por unidad parcial o parche, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.

6.- Encofrados y estructura.

- En caso de encofrado o lavado de hormigón se certificará un mínimo de 1,00 m² por unidad parcial o parche, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.
- En caso de armaduras de acero, se certificará el acero suministrado según pesos teóricos
- Las viguetas se medirá una longitud mínima de 2,50 m. y, a partir de esta medición por múltiplos de 0,50 m.
- En la ejecución de forjados se certificará un mínimo de 1,00 m² por unidad parcial o parche, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.

7.- Aislamientos.

- Se certificará un mínimo de 1,00 m en unidades de obra lineales o 1,00 m² en unidades de obra superficiales por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.

8.- Cubiertas.

- Se certificará un mínimo de 1,00 m en unidades de obra lineales o 1,00 m² en unidades de obra superficiales por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.
- En caso de cubiertas de formadas por placas de cualquier material (fibrocemento, plástico, metal, etc.) la certificación se realizará por el número de placas realmente colocadas y de manera separada y los elementos complementarios, remates, uniones, etc. según los criterios que en cada caso correspondan
- El sellado de juntas de dilatación, encuentros y en general cualquier impermeabilización de estas características se certificará un mínimo de 1,00 m en intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.

9.- Albañilería.

- En caso de reposiciones de elementos de fábrica de cualquier clase y situación se certificará un mínimo de 1,00 m² por unidad parcial o parche, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.
- Los recibidos de cercos o precercos, cuando no se ejecuten al mismo tiempo que la fábrica, se certificarán por precio unitarios a razón del número de unidades realmente colocadas. Sin embargo cuando se ejecuten simultáneamente con la fábrica el importe de la colocación se considera incluido en el precio de la misma.

- La colocación o fijación de barandillas de cualquier material se certificará un mínimo de 1,00 m en intervenciones puntuales, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real.

10.- Solados y pavimentos.

- En solados, rodapiés, pavimentos, peldaños y zanquines se certificará un mínimo de 1,00 m en unidades de obra lineales o 1,00 m² en unidades de obra superficiales por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real .aun cuando sean de distintos tipos.

11.- Aplacados y alicatados.

- En alicatados y aplacados se certificará un mínimo de 1,00 m en unidades de obra lineales o 1,00 m² en unidades de obra superficiales por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real .aun cuando sean de distintos tipos.

12.- Revocos, enfoscados y enlucidos.

- En revocos, enfoscados y enlucidos se certificará un mínimo de 1,00 m en unidades de obra lineales o 1,00 m² en unidades de obra superficiales por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real .aun cuando sean de distintos tipos.

13.- Elementos prefabricados.

- Se certificará un mínimo de 1,00 m en unidades de obra lineales o 1,00 m² en unidades de obra superficiales por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real y los elementos complementarios, remates, uniones, etc. según los criterios que en cada caso correspondan

14. Carpintería de taller.

- Cuando en el inmueble en el que se produzca la Orden de Trabajo ya existan ventanas, puertas u otros elementos con unas características concretas, los trabajos de reparación o sustitución se realizarán con elementos de las mismas características, salvo que la Orden de Trabajo establezca otro criterio.
- Las unidades de obra de carpintería de taller, sea cual sea su material, composición o lugar de colocación se certificarán siempre por unidades, salvo indicación expresa de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.
- En las reparaciones no hagan necesaria la sustitución completa de la pieza, se certificará la mano de obra y los materiales realmente utilizados, aplicandose los mismos criterios, para la formación del precio, que los utilizados en el apartado 2 de las NORMAS DE CARÁCTER GENERAL
- En las reparaciones de persianas que no hagan necesaria la sustitución completa misma la. certificación mínima, total o parcial, será de 1,00 m². por unidad de persiana reparada hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real y los elementos complementarios, remates, elementos de movimiento, cintas, etc. según los criterios que en cada caso correspondan. En cualquier caso se considerará incluido en el precio el montaje y desmontaje de la tapa del cajón de enrollamiento.
- En reposiciones de baquetillas, tapajuntas, batideros, etc., se certificará un mínimo de 1,00 m

por intervenciones puntuales o parches, hasta un máximo de 10 unidades y a partir de este número de unidades se hará por medición real

15. Cerrajería de taller.

- Cuando en el inmueble en el que se produzca la Orden de Trabajo ya existan ventanas, puertas u otros elementos con unas características concretas, los trabajos de reparación o sustitución se realizarán con elementos de las mismas características, salvo que la Orden de Trabajo establezca otro criterio.
- Las unidades de obra de carpintería de taller, sea cual sea su material, composición o lugar de colocación se certificarán siempre por unidades, salvo indicación expresa de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.
- Cualquier elemento metálico deberá suministrar como mínimo con un mano de imprimación antioxidante de la calidad que se requiera y una vez colocado, y tras las operaciones de limpieza correspondiente se volverán a imprimir con otras dos manos de antioxidante, como mínimo.

16.- Fontanería.

- En la reposición de aparatos sanitarios, grifería y accesorios de baño se colocarán del mismo tipo que el sustituido. En el caso que aquellos hubieran dejado de fabricarse se colocará los modelos que a tal efecto homologarán, al inicio del contrato, los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.
- En la sustitución de redes de fontanería el material a colocar se deberá autorizar, con carácter previo, por parte de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, que establecerá la tabla de equivalencias entre los distintos tipos de materiales.
- Todos los dispositivos a colocar o sustituir en inmuebles objeto del presente contrato serán "Ahorrradores de agua" sin que ello represente coste adicional
- Los elementos que conforman las instalaciones de fontanería, incluida la Prevención contra incendios se revisarán con la periodicidad que se indica en el Anexo V. Cuadro de Tareas de Mantenimiento Preventivo.
- En cualquier caso las instalaciones realizadas cumplirán con la normativa vigente de tal modo que tras las inspecciones a que diera lugar se obtengan las autorizaciones que le permitan a Zaragoza Vivienda contratar para sí o para terceros el suministro de agua.

17.- Red de saneamiento vertical.

- En la sustitución de redes de saneamiento vertical el material a colocar se deberá autorizar, con carácter previo, por parte de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, que establecerá la tabla de equivalencias entre los distintos tipos de materiales.

18.- Electricidad.

- En la sustitución de instalaciones de electricidad el material a colocar se deberá autorizar, con carácter previo, por parte de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, que establecerá la tabla de equivalencias entre los distintos tipos de materiales.
- En cualquier caso las instalaciones realizadas cumplirán con la normativa vigente de tal modo que tras las inspecciones a que diera lugar se obtengan las autorizaciones que le permitan a

Zaragoza Vivienda contratar para sí o para terceros el suministro de energía eléctrica.

- Los elementos que conforman las instalaciones de electricidad, incluida la Prevención contra incendios se revisarán con la periodicidad que se indica en el Anexo V. Cuadro de Tareas de Mantenimiento Preventivo.

19.- Gas, calefacción y agua caliente sanitaria.

- En la reposición de elementos de calefacción (calderas, redes, radiadores, llaves, etc.) se colocarán del mismo tipo que el sustituido. En el caso que aquellos hubieran dejado de fabricarse se colocará los modelos que a tal efecto homologarán, al inicio del contrato, los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.
- En la sustitución de redes de calefacción el material a colocar se deberá autorizar, con carácter previo, por parte de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, que establecerá la tabla de equivalencias entre los distintos tipos de materiales.
- Todos los dispositivos a colocar o sustituir en inmuebles objeto del presente contrato serán o tenderán a ser eficientes energéticamente sin que ello represente coste adicional.
- Los elementos que conforman las instalaciones de gas, calefacción y agua caliente sanitaria, se revisarán con la periodicidad que se indica en el Anexo V. Cuadro de Tareas de Mantenimiento Preventivo.
- En cualquier caso las instalaciones realizadas cumplirán con la normativa vigente de tal modo que tras las inspecciones a que diera lugar se obtengan las autorizaciones que le permitan a Zaragoza Vivienda contratar para sí o para terceros el suministro de gas, gasoil o cualquiera que sea combustible a utilizar en su producción.

20.- Pintura.

- Cuando no se pinten estancias enteras se realizarán paños completos cuyo alcance se indicará en la Orden de Trabajo.
- La pintura y/o barnizado de carpinterías reparadas se aplicará a la hoja entera incluyendo los cercos, batideros, salvo casos que claramente no lo requieran certificándose la superficie realmente ejecutada.

21.- Frisos y remates.

- En reposiciones de frisos y arrimaderos se certificará la superficie real ejecutada medida una vez colocada.
- En reposiciones de remates, guarda-vivos y/o cantoneras se sustituirán y certificarán piezas enteras.

22.- Vidriería.

- En los precios se incluye la toma de medidas previa a su corte.
- La medición de las piezas colocadas será siempre la real, no permitiéndose la certificación por múltiplos. La certificación mínima será de 1,00 m² en el conjunto de los vidrios sustituidos en una misma intervención.
- La sustitución de piezas de vidrio moldeado se realizará por piezas enteras

23.- Jardinería y zonas verdes.

- En la reposición de plantas o en el sembrado de césped se estará a la medición real de las unidades colocadas o la superficie real de la plantación.
- En el caso de elementos o unidades similares a las de otros capítulos antes citados, se utilizarán los criterios de aquellos.

24.-Prevención de incendios y seguridad.

- En el caso de elementos o unidades similares a las de otros capítulos antes citados, se utilizarán los criterios de aquellos.
- Los elementos que conforman las instalaciones de prevención de incendios y de seguridad, se revisarán con la periodicidad que se indica en el Anexo V. Cuadro de Tareas de Mantenimiento Preventivo.

25.- Trabajos varios.

- Cuando los trabajos de Asistencia Técnica a Requerimiento se certificarán cuando se exijan con visado colegial y se valoran con arreglo a las Tarifas Colegiales de Honorarios vigentes en la fecha de su derogación, que se adoptan en el presente contrato como base de cálculo para los fines señalados.