

Expte nº 07/2011

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS
OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES SITOS EN LA CALLE SAN AGUSTÍN Nº 2 AL 8
DE ZARAGOZA A REALIZAR POR 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 10/2/2011

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES SITIOS EN LA CALLE SAN AGUSTÍN Nº 2 AL 8 DE ZARAGOZA A REALIZAR POR SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

1.- Antecedentes.-

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. y el Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la Oficina del Plan Integral del Casco Histórico (PICH) están interesados en la dinamización comercial del entorno de la calle San Agustín.

Zaragoza Vivienda ha establecido un programa de gestión de locales particulares en la zona de referencia, que incluye una serie de medidas tendentes al fomento del alquiler que benefician tanto a propietarios-arrendadores como a futuros arrendatarios, contando con disponibilidad presupuestaria para su ejecución con cargo a la partida municipal ACS-PICH: A Zaragoza Vivienda: Revitalización Comercial: Proyecto Locales Abiertos, de la previsión de ingresos de la entidad para el ejercicio 2010.

Para la obtención de los citados locales se ha realizado un sondeo de todos y cada uno de los inmuebles de la calle San Agustín, que en la actualidad se encuentran desocupados o, en algún caso, infrautilizados, al objeto de conocer las intenciones de sus propietarios y tantear posibles alternativas de cara a su puesta en funcionamiento.

De las gestiones realizadas, tan sólo el titular de los locales situados en la calle San Agustín nº 2-4-6-8, se ha mostrado favorable a colaborar con Zaragoza Vivienda en este programa.

Sobre lo dicho en apartado anteriores, la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. ha realizado distintas acciones, tales como un estudio a nivel técnico de los locales, la preparación de un contrato de arrendamiento con sus titulares y, como no podría ser de otra manera, la continuidad de las gestiones con otros titulares de locales para tratar de conseguir su incorporación al programa, bajo esta fórmula o cualquier otra que se pueda plantear, como puede ser la formación de una “bolsa de locales en alquiler” a semejanza de la “bolsa de viviendas de alquiler

Fruto de dichas gestiones se ha llegado finalmente al arrendamiento, mediante contrato de fecha 1 de diciembre de 2010 por un plazo mínimo de diez años, de los locales que han de ser objeto de acondicionamiento y puesta a disposición a futuros usuarios y a los que se refiere el presente proceso de contratación.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. pretende realizar la adecuación de cinco locales comerciales actualmente sin uso para acondicionarlos y reformarlos de manera que puedan ser explotados como ocho locales de unos 45 m² que en principio no tienen un uso específico conocido. Para ello se ha realizado un proyecto técnico visado por el COAA el 18 de enero de 2011, y realizado por los arquitectos Luis Fernández Ramírez y Teófilo Martín Sáenz en representación de TRAMA, y J. Manuel Castillo Malo y Elena Vallino Gil.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. no dispone de los medios propios que le permitan realizar dichas obras 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 tiene como misión la ejecución de las Obras de acondicionamiento de estos espacios en la planta baja de los edificios sitios en la calle San Agustín 2 al 8 de Zaragoza, en los términos establecidos en la legislación vigente en general y, en particular, los Pliegos de Cláusulas Administrativas y los de Prescripciones Técnicas, y en el proyecto o 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 los arquitectos mencionados, y visado por el Colegio profesional; y que a su vez contiene memoria, mediciones y presupuesto, pliego de

condiciones, documentación gráfica y, en su caso, anejos. Contiene también el Estudio de Seguridad y Salud, y el Estudio de Gestión de Residuos

3.- Condiciones de presentación de la oferta económica.

3.1.- Las empresas ofertantes deberán consignar la BAJA PORCENTUAL aplicable a los precios unitarios de todas y cada una de las unidades de obra que figuran en el proyecto objeto de licitación, así como los que puedan ser solicitados mediante anexos o propuestas alternativas, EXCEPTO a los que figuran en el capítulo de Seguridad y Salud que no puede ser objeto de baja.

El licitador hará constar dicho porcentaje de baja en la Proposición Económica que se incorporará en el Sobre A.

3.2.- La valoración del capítulo de Seguridad y Salud NO PODRÁ SER NUNCA INFERIOR al presupuesto de ejecución material indicado en el Estudio de Seguridad correspondiente.

El importe del capítulo de Seguridad y Salud se indicará en apartado específico dentro de la Memoria a la que se hace referencia en la cláusula 10.3.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas

3.3.- Al Presupuesto de Ejecución Material obtenido por aplicación de los precios unitarios ofertados para cada unidad de obra, según lo especificado en el apartado 3.1, se incrementará en un 15% en concepto de BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES.

3.4.- Bajo ningún concepto se aceptarán modificaciones, introducidas por el proponente, en el estado de mediciones del proyecto o de cualquiera de sus anexos.

3.5.- No se admitirá en ningún caso la sustitución de las unidades de obra definidas en proyecto con características específicas por otras aunque sus características sean similares.

3.6.- 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 la oferta. Si el precio de algún material no existiese en la propuesta económica se tomará el de mercado. El precio resultante así obtenido se incrementará en un 15% por los conceptos de gastos generales y beneficio industrial y se detraerá la baja propuesta por el adjudicatario.

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. Los porcentajes correspondientes a gastos generales y beneficio industrial correspondiente a los de licitación de la obra.

3.7.- Para establecer precios contradictorios previstos en cláusula anterior se aportará en documento anexo a incluir en el Sobre C, el precio unitario de Mano de Obra (Encargado, Oficiales, Ayudantes, Peones, etc.), y los porcentajes aplicables en concepto de Medios Auxiliares, Costes Indirectos, Gastos Generales, Beneficio Industrial 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 se corresponderán con los de licitación de la obra

3.8.- Se entregará tanto en formato papel como en soporte informático, un archivo en formato Excel que contenga los precios unitarios propuestos por las empresas constructoras, junto al texto de las partidas y las mediciones de las mismas facilitadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

4.-Obligaciones del adjudicatario.

- 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 éstos documentos.
- Conservar las obras en las debidas condiciones hasta la 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 la ejecución de la obra.
- 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, 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. Por otra parte, en el caso en el que la obra sea financiada total o parcialmente por la Unión Europea, deberá hacerse constar dicho extremo en la señalización de las obras, debiendo en este caso Zaragoza Vivienda comunicar esta circunstancia al adjudicatario de la obra.

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.

Se establecen las siguientes prescripciones de carácter general:

6.1.- La empresa ofertante es concedora del local objeto de la obra, así como de las circunstancias de la misma, y especialmente, en lo concerniente a sus accesos, calles que lo circundan y a los edificios colindantes, todo ello a los efectos oportunos de su valoración.

6.2.- Con el fin de cumplimentar 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 viviendas puedan obtener las autorizaciones administrativas necesarias para su calificación como vivienda protegida en los términos que establezca la legislación vigente en la materia, así como los beneficios que de la misma se deriven.

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 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 arquitectura e ingeniería y de la Dirección Facultativa.
- Proyecto Básico y de Ejecución completo, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Licencia de Obras.

8.2.- A facilitar por el adjudicatario.

A) Antes del comienzo de 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.
- Aviso previo del inicio de las obras remitido a la autoridad laboral
- Ficha con los datos del personal asignado a la obra, nombre, cargo, teléfono y correo electrónico

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, de manera mensual la documentación correspondiente a certificaciones, registros, inspecciones y avisos a la Autoridad Laboral respecto de las subcontratas y así proceder a recoger la del anterior mes conformadas por la propiedad.

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 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 .Se dará cuenta a Zaragoza Vivienda de la fecha en que se ha realizado de manera positiva la inspección de realizada por la empresa 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. Deberán solicitarse en nombre de Zaragoza Vivienda 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 A.C.S.

- Instalaciones que precisan Proyecto.
 - 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).

- Instalaciones que no precisan Proyecto.

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 (Si procede)

- 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) Documentación, ensayos y certificados de las instalaciones de prevención de incendios colocadas en obra y requeridas por la dirección de ejecución de las obras.

f) Documentación y ensayos requeridos por la Dirección de obra y Dirección de ejecución de la obra necesarios para el cumplimiento de los anejos a presentar ante el LACE y para la licencia de primera ocupación o actividad.

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

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 con vistas a la correcta ejecución del contrato, y del 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, al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de las obras a realizar, dentro del ámbito de sus facultades y las que, en su caso, le atribuyan el Órgano de Contratación y 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.

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

12.1.- 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.

La empresa adjudicataria quedará obligada a la reparación y subsanación de las deficiencias que queden consignadas en el documento denominado “Hoja de deficiencias”, en el que los Servicios Técnicos harán constar los desperfectos y vicios que observe en el inmueble y sus instalaciones.

Una vez reparadas las deficiencias recogidas en dicho documento, el adjudicatario estará obligado a recabar de dichos Servicios Técnicos la conformidad con la reparación efectuada en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la reparación.

13.- Causas de exclusión.

El incumplimiento de las condiciones señaladas en los párrafos 2, 3, 4 y 5 de la cláusula 3 (Condiciones de presentación de la oferta económica) del presente pliego, 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.