

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN **DE OBRA** A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DE:

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE TERMINACIÓN DE 44 VPPA-OCJ, LOCAL COMERCIAL, TRASTEROS Y GARAJES EN LA PARCELA 1.31C DEL ENSANCHE DE VALLECAS (MADRID)

Nº Expte: A/OBR-001948/2018

1.- CARACTERÍSTICAS

Las características de las obras objeto del contrato se definen en las memorias y demás documentos del Proyecto de Terminación existente, así como documentación anexa de obtención licencia, calificación y revisión de ambos proyectos por la empresa de control de calidad.

2.- DESARROLLO DEL TRABAJO

El desarrollo de los trabajos objeto del presente contrato deberá ajustarse al Proyecto de Terminación y, en todo caso, a las directrices que se marquen por parte de los técnicos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y a las instrucciones de los técnicos Directores Facultativos de las obras, así como a la legislación que le sea de aplicación.

Las obras recogidas en el proyecto quedan pormenorizadas en unidades de obra y definidas en cada capítulo de los mencionados proyectos.

La Empresa adjudicataria entregará a la Agencia de Vivienda Social, previo a la recepción de las obras, la documentación que más adelante se detalla en el punto 4.2 del presente pliego.

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

La Agencia Social de Vivienda de la Comunidad de Madrid aportará la siguiente documentación que servirá de base para la realización de las ofertas por parte de las empresas licitadoras, así como para el desarrollo del presente Contrato por la empresa que resulte adjudicataria:

- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexos correspondientes.
- Proyecto de Terminación.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Informe de la revisión del control técnico de calidad del Proyecto (estructura, envolvente e instalaciones).

Al tratarse de una obra existente que se halla en avanzado estado de ejecución, se podrán efectuar visitas para comprobar el estado actual de la misma previa solicitud a este Organismo en el plazo y forma que se anunciará en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

4.- CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS Y TRABAJOS PARA EL DESARROLLO DEL CONTRATO

4.1- DESARROLLO DE LAS OBRAS:

LICENCIAS Y OTROS GASTOS

Todos los gastos originados por la obtención o modificación de licencias, tasas, impuestos, acometidas, etc, que sean necesarios para la ejecución y puesta en servicio de la promoción, serán por cuenta del adjudicatario.

REVISIÓN DEL CONTROL TÉCNICO DEL PROYECTO Y PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

La empresa adjudicataria deberá asumir a su costa y cumplimentar las observaciones relacionadas con la ejecución de las obras reflejadas en los informes del control de calidad del proyecto (envolvente e instalaciones). Dichas observaciones se encuentran incluidas en la documentación aportada por el órgano contratante.

La empresa adjudicataria aceptará el PLAN DE CONTROL DE CALIDAD contratado por la Agencia de Vivienda Social, con la conformidad de la Dirección Facultativa.

ACTUACIONES PREPARATORIAS, INFORMATIVAS Y EQUIPAMIENTO AUXILIAR

Será obligación del adjudicatario la colocación de carteles anunciadores de la promoción de tamaño 4 x 3 metros, siguiendo el modelo institucional y situado a criterio de la Agencia. Dichos carteles se instalarán en obra simultáneamente al vallado, previo al inicio de la misma, hasta la entrega de la obra.

Se garantizará la correcta ejecución de las obras de edificación en relación con los servicios públicos y la vía pública según ordenanzas municipales, empresas municipales, consorcios y en su caso con la simultaneidad con las obras de urbanización, incluyendo la aceptación de las condiciones de ejecución de los convenios reguladores en el caso de consorcios de urbanización.

El traslado o tala de arbolado (cumpliendo con lo dispuesto en la normativa del Ayuntamiento correspondiente), y el desvío de las canalizaciones o redes (electricidad, gas, saneamiento, alumbrado público, agua, teléfono, etc) que fueran necesarios para el buen desarrollo de la obra serán por cuenta del adjudicatario, incluyendo gestiones, costes de ejecución y permisos necesarios.

EQUIPO MÍNIMO Y OBLIGATORIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Será obligatoria la disposición de un equipo de obra para la ejecución de la misma que garantice el plazo de ejecución establecido, compuesto como mínimo de un jefe de obra, un jefe de producción, un topógrafo, un administrativo y un encargado general. Este equipo estará adscrito a la obra durante todo el plazo de ejecución de la misma. Cada uno de los integrantes de este equipo deberá contar con una experiencia mínima de 5 años en obra similares, y se deberá proponer a la Dirección Facultativa y a la Propiedad para su conformidad.

PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

Se desarrollará dicho Plan siguiendo los criterios contenidos en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre, teniendo como base el Estudio de Seguridad y Salud y que deberá ser igualmente aprobado por la Agencia Social de Vivienda de la Comunidad de Madrid previo al comienzo de las obras, a propuesta de la empresa adjudicataria y con el informe correspondiente del Coordinador de Seguridad y Salud, o en su caso, de la Dirección de la Obra.

PROGRAMA DE TRABAJO

En el proyecto de ejecución se incluye un programa de trabajo o diagrama de GANT valorado, en el que se define como se desarrollarían los diferentes trabajos de ejecución proyectados en el plazo estimado para el desarrollo de las obras.

No obstante, la empresa constructora adjudicataria de la ejecución de las obras deberá presentar, en el plazo máximo de treinta días, contados desde la formalización del contrato, una planificación detallada de la obra ajustada al plazo de ejecución y, en su caso, a las anualidades vigentes, que habrá de someter a la aprobación del órgano de contratación correspondiente, en él deberán incluirse los datos exigidos en el artículo 144 del RGLCAP, que servirá durante el desarrollo de la obra para realizar el seguimiento del cumplimiento de los plazos. Dicho programa de trabajo reservará obligatoriamente los últimos cuatro meses del plazo para la terminación, remates, entrega de documentación y obligaciones recogidas en el apartado 4.2 del presente Pliego. El importe de la certificación correspondiente al último de estos cuatro meses no deberá ser inferior el 5% del presupuesto total, debiendo reflejarse dicha valoración en el programa de trabajo aprobado.

El órgano de contratación resolverá sobre el mismo dentro de los quince días siguientes a su presentación, pudiendo imponer al programa de trabajo presentado la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Cada vez que se modifiquen las condiciones contractuales, el contratista queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.

PLAN DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

La empresa adjudicataria elaborará el Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición establecidos en el R.D. 105/2008 para aprobación de la Dirección facultativa de la obra y aceptación de la Agencia Social de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que cualquier Organismo Oficial (Ayuntamiento, Comunidad de Madrid, etc) exija depositar una fianza para responder de las obligaciones derivadas de la correcta gestión de los residuos de construcción y/o demolición en las obras, la empresa adjudicataria se hará cargo dentro de las condiciones del contrato, de dicha fianza, y será el responsable de la acreditación documental de la correcta gestión de los residuos generados en la obra a todos los efectos, incluidos los de la devolución de la fianza.

Si la Agencia Social de Vivienda de la Comunidad de Madrid hubiera satisfecho previamente dicha fianza, el adjudicatario deberá subrogarse con carácter previo a la firma del Acta de Inicio de las Obras.

OBRA EXISTENTE EJECUTADA CON ANTERIORIDAD

Dado que el objeto del contrato es la terminación y puesta en servicio de un edificio parcialmente ejecutado, el adjudicatario deberá asumir las obras ejecutadas total o parcialmente en la promoción hasta la fecha (estructura, albañilería, cubiertas, instalaciones, etc) y proceder a su finalización y posterior legalización.

MANTENIMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO

La empresa adjudicataria se hará cargo de las revisiones y mantenimiento de los equipos de bombeo, grupos de presión, puertas automáticas, porteros automáticos, sistemas de detección y extinción de incendios, etc, y de las instalaciones comunes de la promoción de energía solar, extracción forzada de garaje, red de riego, ACS y calefacción en el caso de que sea centralizada, telecomunicaciones, etc, durante el periodo de garantía del contrato y sin cargo para la Agencia durante ese periodo. En el caso concreto de los tres ascensores que ya están instalados en la promoción, y que cuentan con contratos de mantenimiento en vigor y líneas telefónicas de socorro, el adjudicatario deberá asumir dichos costes, así como las garantías de los materiales, maquinaria e instalaciones asociados a los mismos desde la firma del contrato de la obra hasta la finalización del plazo de garantía contractual.

Para todo lo anterior se aportarán los contratos de mantenimiento de cada una de las instalaciones firmados con empresas especializadas y vigencia mínima de dos años desde la fecha de recepción de las obras o, en caso de que el adjudicatario hubiera ofertado ampliación del plazo de mantenimiento de equipos e instalaciones comunes, la vigencia se mantendrá hasta la finalización de dicho plazo. En el caso de calderas individuales, será obligatoria una garantía de 5 años.

ASISTENCIA Y SERVICIO POST-VENTA

La empresa adjudicataria dispondrá al servicio de la Agencia de Vivienda Social un equipo mínimo de 4 personas (1 técnico coordinador de los trabajos, 1 encargado, 1 oficial y un ayudante) siendo el encargado con dedicación exclusiva y presencia física en la promoción y el resto con dedicación preferente para la ejecución y seguimiento del servicio post-venta, que deberán mantener durante un tiempo mínimo de 6 meses contados a partir del momento en que se inicie la entrega de la promoción a los usuarios con el fin de atender y ejecutar las reclamaciones presentadas.

LIBRO DEL EDIFICIO

La empresa adjudicataria aportará toda la documentación, instrucciones y garantías necesarias para la elaboración del Libro del Edificio, según establece la Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación y normativa que la desarrolla, durante el transcurso de la obra hasta el final de ésta para su elaboración por parte del Director de las Obras y presentación a la propiedad previo a la Recepción de la obra.

4.2.- DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA Y DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

DOCUMENTOS DEL PROYECTO FINAL DE OBRA TERMINADA

Previo a la recepción de la obra, la empresa adjudicataria aportará la documentación que refleje la realidad de la obra ejecutada necesaria para la elaboración del Proyecto Final de obra terminada.

Aportará también documentación acreditativa de las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.

Incluirá también Póliza de Seguro de Daños a la Edificación de Garantía Decenal de Prima Única y cobertura complementaria de estanquidad de cubiertas y fachadas.

DOCUMENTACIÓN FINAL

La empresa adjudicataria aportará la documentación necesaria para la solicitud y obtención de licencias, calificación definitiva y puesta en marcha de la promoción, incluidas las instalaciones, acometidas definitivas, etc. Serán por su cuenta los costes relativos a cuantos conceptos sean necesarios para la adecuada terminación de la obra, susceptible de entrega al uso público para el que está destinada, así como la gestión y tasas de las acometidas, redacción de proyectos necesarios para la legalización de acometidas e instalaciones, licencias de cala y todos los trámites necesarios para los servicios, incluyendo los suministros de prueba que sean necesarios para realizar las pruebas finales en las distintas instalaciones.

Aportará documentación suficiente para la justificación ante el Ayuntamiento correspondiente de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos y la vía pública para la devolución del aval depositado al efecto.

Aportará contratos de revisión y mantenimiento de ascensores, equipos e instalaciones comunes de la promoción con una vigencia mínima de dos años o hasta la finalización del plazo ofertado por el adjudicatario y sin cargo para la Agencia de Vivienda Social durante ese periodo, con fecha de inicio desde la recepción de la obra y posibilidad de subrogación de los contratos a los usuarios una vez terminado dicho plazo. Previo a la liquidación del contrato (al finalizar el periodo de garantía), será preceptivo un informe final del funcionamiento de todo ello, así como de las revisiones efectuadas durante dicho periodo.

Será obligada la aportación de una llave y un mando por plaza de garaje, independientemente de que el número de plazas coincida o no con el número de viviendas de la promoción.

Se aportarán también dos copias en formato impreso y digital de reportaje fotográfico que refleje todas las fachadas interiores y exteriores, viviendas, zonas comunes, garaje, trasteros, urbanización interior y de todos aquellos elementos singulares de la promoción.

Madrid, a fecha de la firma
EL DIRECTOR DE ÁREA ECONÓMICA
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN