



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO MIXTO DE OBRAS Y SERVICIOS DE ATENCIÓN DE INCIDENCIAS, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CERRAJERÍA Y ALBAÑILERÍA EN EDIFICIOS, VIVIENDAS Y SOLARES PROPIEDAD DE PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.

1. OBJETO Y ALCANCE

El objeto del presente pliego de prescripciones técnicas es establecer las bases y fijar las condiciones técnicas que regirán en el contrato mixto de obras y servicios de atención de incidencias, reparación y mantenimiento de cerrajería y albañilería en edificios, viviendas y solares propiedad de Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. con sujeción a las condiciones detalladas en el presente documento, el cual es de obligatorio cumplimiento y reviste carácter contractual.

La relación de edificios, viviendas y solares objeto del presente pliego quedan recogidas en el **ANEXO 1**, encontrándose todos ellos en la ciudad de València.

Igualmente, el contrato responderá a la totalidad de los trabajos necesarios para la correcta prestación del servicio, que incluirá la totalidad de la maquinaria, herramientas (manuales y eléctricas), medios auxiliares, sistemas de seguridad y equipos de protección (individual y colectiva), necesarios para llevar a cabo los trabajos, que serán por cuenta de la empresa contratista.

A instancias de PCCSA, la empresa adjudicataria estará obligada a atender cualquier eventualidad, incidencia o avería que se produzca en las viviendas, edificios o solares, siguiendo el procedimiento establecido en el presente pliego, así como a realizar los trabajos de reparación y obras que a criterio de PCCSA deban de realizarse en cumplimiento de los compromisos adquiridos con los adjudicatarios.

2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

La empresa adjudicataria deberá atender aquellas incidencias que en relación con la tipología de trabajos establecidos en el **ANEXO 2** se produzcan en los edificios, viviendas o solares propiedad de PCCSA, hasta su completa subsanación.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria la aportación del personal, materiales, maquinaria, herramientas (manuales y eléctricas), medios auxiliares, sistemas de seguridad y equipos de protección (individual y colectiva), necesarios para llevar a cabo los trabajos. La realización de la totalidad de los trabajos se llevará a cabo en estricto cumplimiento de toda normativa vigente.

Una vez subsanada la incidencia, la empresa adjudicataria hará llegar a PCCSA un parte de trabajo de la reparación, debidamente firmado y cuñado por esta. El parte incluirá las fotografías de los trabajos realizados, con el fin de comprobar el correcto acabado de los mismos.

La obtención de los permisos y licencias necesarios para llevar a cabo los trabajos serán por cuenta de la empresa adjudicataria, previamente al inicio de estos.

Las incidencias deberán ser atendidas, con carácter general, en un plazo máximo de dos días naturales; en el caso de tratarse de incidencias de carácter urgente, deberán ser atendidas y subsanadas de manera inmediata, y nunca en un plazo superior a ocho horas desde la notificación. PCCSA especificará, a través del medio de comunicación habitual con la contratista, qué incidencias deben ser atendidas con carácter urgente.

Para las incidencias que deban ser atendidas con carácter general o incluso con carácter urgente, PCCSA podrá, si así lo requiere al adjudicatario, solicitar un presupuesto previo para estimar el coste de la incidencia y proceder a su aprobación. En el presente caso, el tiempo de aprobación de PCCSA desde la notificación del presupuesto no computará a los efectos de plazos establecidos en la cláusula anterior.

A la finalización de cada trabajo, se procederá por parte de la empresa adjudicataria a la recogida de materiales, herramienta y residuos generados, así como a la limpieza de la zona de trabajo. La empresa adjudicataria se hará cargo de la correcta gestión de los residuos que se generen en las actividades y en las operaciones que sean objeto del contrato, de acuerdo con la normativa de aplicación.

La empresa adjudicataria pondrá a disposición de PCCSA una dirección de correo electrónico en la que atenderá las incidencias que se produzcan en los edificios, viviendas o solares.

Los trabajos incluidos en el objeto del contrato responden a la tipología de trabajos realizados en los últimos dos años en Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A., por lo que no quedan incluidos en el objeto del contrato trabajos de mayor envergadura, tales como trabajos de mejora o modernización en los edificios, viviendas o solares propiedad de la sociedad.

En todo caso, para partidas de obra diferentes o necesidades excepcionales que puedan surgir respecto a dichas propiedades, **se aplicarán los precios que figuran en la Base de Precios del Instituto Valenciano de la Edificación 2023, o posteriores, con el incremento correspondiente al 6% de beneficio Industrial y el 13% de Gastos Generales.**

Se facturarán aquellas unidades que hayan sido realmente ejecutadas, de acuerdo con los tarifarios de precios reflejados en el **ANEXO 2**, aplicando a cada partida la correspondiente baja de adjudicación.

El pequeño material, piezas, elementos y accesorios necesarios para llevar a cabo los trabajos hasta su completa terminación, así como la mano de obra, los desplazamientos, portes, limpieza de la zona de trabajo a su finalización, retirada de restos a vertedero autorizado y gestión de residuos, quedan incluidos en los precios unitarios de las partidas detalladas en los cuadros de precios (**ANEXO 2**).

3. SUPERVISIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

PCCSA establecerá los mecanismos necesarios para que, una vez se tenga conocimiento de la existencia de deficiencias en la prestación del servicio, se proceda con la máxima prontitud a su subsanación.

4. HORARIO

El horario ordinario de la prestación del servicio será el siguiente:

- De lunes a viernes, de 8:00 a 18:00 h.

La empresa adjudicataria deberá disponer de un servicio 24 horas para poder **atender de forma inmediata y en un plazo no superior a ocho horas desde la comunicación de la necesidad los trabajos relacionados con la entrada a edificios o viviendas de PCCSA y, en especial:**

- Desprendimiento de material, refuerzos, apuntalamientos puntuales o de pequeña entidad.
- Tapiados cautelares de viviendas o edificios, así como la instalación de puertas anti-ocupación o de seguridad.
- Todas aquellas que, a criterio de PCCSA, puedan causar daños a personas o cosas, o que afecten gravemente la seguridad en el edificio o el acceso indebido al inmueble.
- Medidas preventivas para evitar riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

5. ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO

La Contratista prestará sus servicios a través de las personas que considere conveniente, cuyo número no se fija por PCCSA y que debe ser precisado por aquella.

No obstante, la Contratista empleará el personal necesario, cuantitativa y cualitativamente, que asegure:

- a) Una plantilla estable suficiente para cubrir la totalidad de los servicios objeto del presente contrato, con previsión respecto de la cobertura de las suplencias por causa de vacaciones, enfermedad, licencias, etc.
- b) La prestación temporal de los trabajos extraordinarios.

Las variaciones de la plantilla no afectarán, por sí mismas y en caso alguno, a las condiciones del Contrato ni repercutirán sobre el régimen de precios establecido.

La Contratista responderá de la perfecta realización del servicio. Si para asegurar ese resultado es necesario reorganizar el servicio, las medidas adoptadas no supondrán, en forma alguna, aumento del precio del contrato que pueda repercutir en PCCSA.

Para una correcta organización del servicio, la Contratista pondrá a disposición de PCCSA una persona con la condición de Coordinadora del Servicio.

6. PERSONA DELEGADA DE LA EMPRESA

La empresa adjudicataria deberá tener una persona que ostente la condición de delegada en València, con plenos poderes, autoridad y facultades bastantes para inspeccionar el servicio y resolver cualquier contingencia que pudiera surgir en relación con el mismo.

Antes de que comience el plazo de prestación del Servicio, la Adjudicataria comunicará formalmente a PCCSA el nombre de la persona en quien delega, así como dirección de correo electrónico y teléfono de contacto, a efectos de relaciones entre PCCSA y la Contratista.

Las notificaciones y avisos a dicha dirección surtirán los mismos efectos que si se hicieran a la sede oficial de la empresa. La persona delegada deberá acudir cuantas veces se le requiera para tratar asuntos del servicio. Si la empresa cambiase de representante o domicilio, deberá previamente comunicarlo a PCCSA.

7. OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA

Al iniciar la prestación del Servicio, la Adjudicataria comunicará la relación nominativa completa de las personas empleadas destinadas a la realización del mismo, indicando las distintas categorías. Cualquier modificación posterior deberá ser notificado en un plazo de treinta días naturales.

Las modificaciones que se produzcan en el transcurso del servicio deberán igualmente notificarse inmediatamente.

La contratista, en caso de desear subcontratar todo o parte del servicio, deberá notificarlo previamente a PCCSA. En ese caso, la empresa subcontratada deberá conocer y aceptar expresamente las condiciones establecidas en el pliego y en los demás documentos contractuales suscritos entre la adjudicataria y PCCSA, que competan con los trabajos que va a desarrollar. Todo ello, sin perjuicio de que el coste de los medios personales empleados y la responsabilidad sobre ellos y sus actuaciones corresponda a la adjudicataria, sin que le pueda ser exigida ningún tipo de responsabilidad a PCCSA.

Otras obligaciones de la adjudicataria:

- a) Obtener cuantos permisos y licencias procedan, previamente a la ejecución de cualquiera de los trabajos reflejados en el presente pliego, u ofertados por ésta.
- b) Poner a disposición de PCCSA una dirección de correo electrónico en la que atenderá cualquier incidencia o necesidad que le sea comunicada.
- c) Hacerse cargo de la correcta gestión de los residuos que se generen en las actividades y en las operaciones que sean objeto del contrato. Quedan incluidos los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, así como los residuos de envases y embalajes, y de cualquier otro tipo. Por la propia índole de los trabajos a realizar, la empresa que resulte adjudicataria deberá implementar un plan de gestión de residuos, identificando cada uno de los residuos que se generen, y su correcto tratamiento y gestión, en virtud de la legislación vigente en esta materia. En caso de que PCCSA así lo considere, podrá solicitar a la adjudicataria la presentación de dicho plan de gestión de residuos.
- d) Utilizar y establecer los medios que sean necesarios en orden a la protección, prevención, formación e información de los riesgos laborales a las personas empleadas que adscriba a la prestación del Servicio; realizará controles periódicos de las condiciones de trabajo y de la actividad de dichas personas y garantizará a las mismas la vigilancia periódica de su estado de salud en función de los riesgos inherentes a su trabajo. Asimismo, vigilará que se tomen las medidas y utilicen los medios necesarios en los términos establecidos en la normativa sobre prevención de riesgos laborales.
- e) Proporcionar al personal los cursos de reciclaje y actualización necesarios para la mejora de la prestación del Servicio.
- f) Designar una persona encargada y responsable que supervisará la asistencia y eficacia del trabajo, y a través de la cual PCCSA mantendrá las necesarias relaciones respecto al Servicio a prestar. Esto es independiente de la vigilancia y control que PCCSA ejercerá en todo momento sobre la calidad y eficiencia del Servicio.
- g) Estar en posesión de cuantas acreditaciones legales sean necesarias para desarrollar el Servicio y poder extender las certificaciones oportunas ante los organismos públicos competentes.
- h) Prestar el Servicio en la forma establecida en este Pliego, durante el plazo y con la continuidad requerida, así como cuidar el buen orden del mismo.
- i) Utilizar los medios y materiales adecuados y necesarios para la realización del Servicio en las debidas condiciones.

- j) Responder frente a terceros del Servicio contratado y del desarrollo de su ejecución, así como de daños y perjuicios, de cualquier clase, que pudiera causar el personal de ella dependiente, o por ella contratada, interviniendo culpa o negligencia.
- k) En caso de accidente o perjuicio de cualquier índole ocurrido a su personal o causado a terceros como consecuencia de la ejecución del Servicio, PCCSA queda exonerada de cualquier responsabilidad principal o subsidiaria, civil o penal, responsabilidad que asumirá expresamente el Contratista.
- l) Seguir las instrucciones y directrices que señale PCCSA, para la realización de los trabajos que constituyen el objeto contractual.
- m) Prestar los servicios de urgencia que pueda solicitar PCCSA.
- n) Suministrar, si así se le requiere, toda la información que se requieran para el perfecto control de los trabajos que responda rigurosamente a la realidad y en particular:
 - Justificantes de pago de la Seguridad Social.
 - Justificantes de haber cumplido todos los trámites legales requeridos para la contratación del personal.
 - Información continua de todas las normativas, legislaciones, decretos, reglamentos oficiales que afecten en su aplicación a los equipos e instalaciones de los edificios objeto del presente pliego, así como las regularizaciones, modificaciones o nuevas normativas que se produzcan durante el periodo del contrato. En este punto habrá de suministrarse texto o referencia normativa, grado de aplicación, recomendaciones para adaptación y cumplimiento, etc.
 - Partes de trabajo de las incidencias atendidas y/o resueltas.

El personal adscrito al servicio por la contratista deberá tratar los elementos objeto del mismo con el cuidado procedente, salvo el que conlleve las tareas propias del servicio, debiendo comunicar a PCCSA cualquier deterioro o desperfecto que observe para su instalación, conservación o reparación.

Toda la información anterior responderá rigurosamente a la realidad, haciéndose responsable la adjudicataria de los datos que proporcione.

ANEXO 1

LISTADO DE PROPIEDADES

Propiedades completas:

TIPO	Dirección Inmueble	m2s
L	Amparo Guillem, 4	169,0
V	Luís Despuig, 21 (M, 25)	152,0
V	Francisco Eximenis, 35	126,0
V	Arzobispo Company, 47	141,0
V	Padre Luís Navarro, 273	85,0
V	Francisco Eximenis, 13-1	136,0
L	Francisco Eximenis, 13-B	136,0
V	Progreso, 99-1	75,0
V	Progreso, 99-2	75,0
V	Progreso, 99-B	75,0
V	San Pedro, 33	120,0
L	Luís Despuig, 20	48,0
L	Antonio Juan, 19	71,0
V	Escalante, 216-José Benlliure, 183	144,0
V	Ángeles, 22	169,0
V	Luís Despuig, 18-1	92,0
L	Luís Despuig, 18-B	92,0
V	Progreso, 215	68,0
V	Padre Luís Navarro, 221	39,0
V	Francisco Eximenis, 28	144,0
V	Vidal de Cañelles, 20	125,0

V	Vivienda
L	Local

Propiedades dispersas:

V	San Pedro, 27-1 (1I)	158,0
V	San Pedro, 27-2 (1D)	158,0
V	San Pedro, 27-BI	158,0
V	San Pedro, 29-B	91,0
V	Juan Mercader, 38-BD (38-B)	210,0
V	Progreso, 202-1D	79,0
V	Progreso, 202-1I	79,0
V	Progreso, 202-BD	79,0
L	Padre Luís Navarro, 17-BI	106,0
V	Padre Luís Navarro, 17-1 (1D)	106,0
L	Vidal de Cañelles, 7-BI	162,0
V	Barraca, 146-1D	96,0
V	Mijares, 14-7	145,0
V	Vidal de Cañelles, 14-6	196,0
V	Vidal de Cañelles, 14-8	196,0
V	San Pedro, 80-B	127,0

V	Escalante, 190-4	193,0
V	Luís Despuig, 9-1	326,0
V	Vidal de Cañelles, 10-1	354,0
V	Virgen Vallivana, 7-2	74,0
V	Virgen Vallivana, 7-4	74,0
V	Virgen Vallivana, 7-5	74,0
V	San Pedro, 23-2	155,0
V	San Pedro, 23-4	155,0
V	San Pedro, 23-6	155,0
V	San Pedro, 23-7	155,0
V	San Pedro, 23-8	155,0
V	San Pedro, 23-B	155,0
V	Vidal de Cañelles, 9-7	157,0
V	San Pedro, 81-B	124,0
L	Francisco Eximenis, 34-B	89,0
V	Juan Mercader, 36-1	106,0
V	Lavadero, 6-BI	153,0
V	Lavadero, 6-2 (1I)	153,0
V	Progreso, 200-B	73,0
V	Juan Mercader, 12-1	210,0

V	Vivienda
L	Local

Solares / otros:

S	San Pedro, 39	208,0
S	San Pedro, 41	193,0
S	San Pedro, 43	158,0
S	San Pedro, 45 (Solar)	146,0
S	San Pedro, 51	37,0
S	San Pedro, 53	145,0
S	San Pedro, 55	130,0
S	Francisco Eximenis, 43	271,0
S	Francisco Eximenis, 45	102,0
S	Francisco Eximenis, 47	140,0
S	Francisco Eximenis, 49	121,0
S	Lavadero, 18	232,0
S	Vidal de Cañelles, 46	88,0
S	Vidal de Cañelles, 48-D	115,0
S	Francisco Eximenis, 42	124,0
S	Lavadero, 8	210,0
S	Luís Despuig, 27	186,0
S	Luís Despuig, 29	95,0
S	San Pedro, 35	65,0
S	San Pedro, 97	158,0
S	Arzobispo Company, 49	53,0
S	Tramoyeres, 44	286,0
S	Francisco Baldomá, 40	249,0
S	Francisco Baldomá, 42	558,0
S	Francisco Baldomá, 46	568,0
NV	Francisco Baldomá, 50	597,0
S	Francisco Baldomá, 52	273,0
S	Felipe de Gauna, 4 (JM, 29)	2677,0

S	Amparo Ballester, 43	54,0
S	Amparo Ballester, 49	108,0
S	Amparo Ballester, 55	130,0
S	Manuela Estellés, 14	274,0
S	Manuela Estellés, 22-D	30,0
S	Manuela Estellés, 24	90,0
S	Manuela Estellés, 45	134,0
S	Manuela Estellés, 51	114,0
S	Manuela Estellés, 57	87,0
S	Marino Blas de Lezo, 1	142,0
S	Marino Blas de Lezo, 3	142,0
S	Manuela Estellés, 2 D	91,0
S	Manuela Estellés, 4	59,0
S	Serrería, 93	81,0
S	José Benlliure, 18 (MC, 55)	36,0
S	Mariano Cuber, 57	22,0
S	Vidal de Cañelles, 15	112,0
S	San Pedro, 65	116,0
S	San Pedro, 67 (50%)	90,0
S	San Pedro, 69	186,0
S	San Pedro, 71	123,0
S	San Pedro, 79 (3/6)	134,0
S	San Pedro, 93	151,0
S	San Pedro, 103	100,0
S	San Pedro, 105	173,0
S	San Pedro, 107	166,0
S	San Pedro, 109	157,0
S	San Pedro, 31	54,0
S	Progreso, 16	41,0
S	Progreso, 18	27,0
S	Vicente Brull, 57	225,0

S	Solar
NV	Nave industrial

ANEXO 2

TARIFARIO DE PRECIOS Y CALCULO DE IMPORTE ANUAL

Servicio de atención de incidencias, reparación, mantenimiento y conservación de cerrajería, albañilería y otros elementos en los edificios, viviendas y solares propiedad de Plan Cabanyal-Canyamelar S.A.					
REF.	Uds.	Descripción de trabajos	Precio	Cantidad estimada	Importe anual
1.		Apertura de hueco en fábrica de ladrillo hueco			
1.1.	ud	M2 demolición manual de fábrica de ladrillo hueco o bloque de hormigón, para apertura de hueco de acceso, incluida la retirada de escombros y su transporte a contenedor o vertedero autorizado. Hasta un máximo de 5 m2.	42,54	15	638,10 €
2.		Tapiado de hueco			
2.1	ud	m2 de tapiado mediante ladrillo panal o bloque de hormigón, con acabado final enfoscado de mortero de cemento, incluida la retirada de escombros y su transporte a contenedor o vertedero autorizado. Hasta un máximo de 5 m2	85,09	15	1.276,35 €
2.2	ud	m2 de tapiado mediante ladrillo hueco cerámico, con acabado final enfoscado de mortero de cemento, incluida la retirada de escombros y su transporte a contenedor o vertedero autorizado. Hasta un máximo de 5 m2	72,93	10	729,30 €
2.3	ud	2c.- m2 de tapiado mediante ladrillo cerámico hueco, incluida la retirada de escombros y su transporte a contenedor o vertedero autorizado. Hasta un máximo de 5 m2	62,99	10	629,90 €
2.4	ud	m2 de tapiado mediante ladrillo panal o bloque de hormigón, incluida la retirada de escombros y su transporte a contenedor o vertedero autorizado. Hasta un máximo de 5 m2.	75,14	10	751,40 €
3.		Mano de obra			
3.1.	h	Hora de espera o de realización de trabajos diversos en obra de un operario incluido desplazamiento	26,49	35	927,15 €
3.2	ud	Unidad de desplazamiento al lugar de intervención	30,39	15	455,85 €
4.		Suministro de puerta metálica provisional			
4.1.	ud	Suministro y colocación de puerta metálica galvanizada básica de 70x204 cm.	223,80	5	1.119,00 €
4.2	ud	Suministro y colocación de puerta antiocupación	555,00	5	2.775,00 €
5.		Apeo y apuntalamiento			
5.1.	ud	Unidad de puntal en apuntalamiento de estructura, con su parte proporcional de sopandas y durmientes, para una altura no superior a 3 mts. Sin recuperación	55,25	15	828,75 €
6.		Contenedor de obra			
6.1.	ud	Entrega en obra, recogida y transporte de contenedor de tierras y piedras de 6 m3 de capacidad, considerando una distancia de transporte de 20 km, realizado por transportista autorizado	197,21	3	591,63 €
7.		Cerrajería			
7.1.	ud	Unidad de Cilindro estándar de 40 + 40 mm o 30 + 30 mm sin colocar	12,50	5	62,50 €
7.2.	ud	Unidad de Cerradura estándar de seguridad sin colocar	31,80	5	159,00 €
7.3.	ud	Unidad de Cerradura esmaltada de alta seguridad sin colocar	52,50	5	262,50 €
7.4	ud	Candado	10,00	5	50,00 €
<p>El precio para la sustitución de cerraduras puede variar dado a gran variedad de modelos en el mercado y tiempo necesario para la ejecución de los trabajos que dependerá de la dificultad específica de cada modelo para su colocación por lo que se establecen unos precios básicos estándar. Las variaciones de precio se justificarán antes de la realización de los trabajos.</p>					
				Total importe anual	11.256,43 €

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (1 AÑO)	11.256,43€
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (CON POSIBLE PRÓRROGA)	22.512,86 €



ANEXO 3

Para volúmenes de obras superiores o partidas de obras diferentes, se aplicarán los precios que figuran en la Base de Precios del Instituto Valenciano de la Edificación 2023 con el incremento correspondiente al 6% de beneficio industrial y el 13% de Gastos Generales.

