PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE REVESTIMIENTOS INTERIORES EN LA RESIDENCIA SANTIAGO LLANOS – ALBIZ DE SESTAO.

ÍNDICE

1.	Objeto del pliego	3
2.	Memoria Técnica Valorada	3
3.	Presupuesto y plazo	3
	Presupuesto	3
	Plazo	4
4.	Solvencia técnica	4
	Medios personales adscritos a las obras	5
5.	Criterios de adjudicación	6
5.1	Criterios no cuantificables automáticamente – Sobre B	6
5.1.1	Memoria Técnica y análisis crítico de l memoria Técnica Valorada	6
5.1.2	Programación de los trabajos y afecciones a las actividades diarias que se desarrollan en el edificio y sus servicios	6
5.2	Criterio/s cuantificable/s automáticamente – Sobre C	7
5.2.1	Proposición Económica	7
	Parámetros para identificar ofertas anormalmente bajas:	7
	Justificación de la elección de la fórmula	8
5.2.2	Aumento plazo de garantía	8
	Justificación de la elección de fórmula	8
5.2.3	Acreditación de obras semejantes ejecutadas en edificios similares	8
	Justificación de la elección de fórmula	9
5.2.4	Compromiso de incorporar medidas concretas de conciliación entre la vida familiar y laboral	9
	Justificación de la elección de la fórmula	10
6.	Condiciones particulares de la Licitación	10
7.	Notas aclaratorias al presupuesto	14

1. Objeto del pliego

El objeto de este pliego es determinar las condiciones técnicas de contratación de las obras de reparación de revestimientos interiores en la residencia Santiago Llanos – Albiz de Sestao (sustitución de pavimentos interiores y de terrazas, y de protecciones de paredes).

2. Memoria Técnica Valorada

Este Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) es complementario a todo lo incluido en la "Memoria técnica valorada para la reparación de revestimientos interiores en la residencia Santiago Llanos – Albiz de Sestao", redactada por el arquitecto técnico Nikola de Madariaga Bergara, con número de colegiado 1.934 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Bizkaia.

3. Presupuesto y plazo

Se proponen los siguientes criterios de licitación:

- Presupuesto base de licitación: 874.994,46 € IVA excluido. Es el presupuesto tipo (Presupuesto de Ejecución de Contrata, o PEC) correspondiente a la relación de los precios de interés. Ninguna oferta podrá superar el tipo máximo de presupuesto, debiendo ofertarse en todo caso a la baja. Así mismo, este importe será el que sirva de referencia para determinar la existencia de bajas desproporcionadas.

- Plazo de ejecución: Doce (12) meses. El plazo no está sujeto a baja en la licitación. Se establece como parámetro máximo.

Presupuesto

El presupuesto base de licitación es el que engloba la materialización de la memoria técnica valorada en su total extensión hasta la legalización y/o aprobación administrativa, cuando proceda, de todas las instalaciones, así como el periodo de garantía. El presupuesto base de licitación podrá ser mejorado, esto es disminuido, por quienes liciten, entendiéndose que en el importe de cada oferta está incluido el Presupuesto de todos los conceptos incluidos en la memoria técnica valorada.

Igualmente, en el importe de cada oferta estará incluido de manera desglosada el Impuesto sobre el Valor Añadido. El apartado correspondiente a Seguridad y Salud se presupuesta en 6.982,33 €, IVA no incluido. Esta partida no es objeto de baja, es un importe fijo.

En el presupuesto base se entiende comprendida la totalidad de la obra y lleva implícito el importe de los transportes de materiales, seguros, desescombros, limpieza periódica de la obra, seguridad, combustible, agua, electricidad, accesos a obra, carteles de obra, medios auxiliares, reparación de daños efectuados a colindantes y otros terceros, seguros, gastos de administración, legalización y/o aprobación administrativa de todas las instalaciones y dirección práctica de los trabajos, todos los gastos relacionados con la garantía e incluso los gastos de cualquier índole que puede ocasionar el incumplimiento del plazo de ejecución.

También está incluido el beneficio industrial, el importe de la imposición fiscal derivada del contrato y, en definitiva, cuanto sea necesario para terminar las obras objeto de este contrato. Los precios unitarios que regirán la ejecución del contrato serán los que el adjudicatario haya determinado para las unidades de obra descritas en el presupuesto de la memoria técnica valorada de acuerdo con su conocimiento del mercado y de sus medios. El documento que recoge estos precios propuestos por el adjudicatario, desglosado para cada partida y unidad de obra, deberá ser presentado como documento adjunto a la oferta, y puede estar sujeto a cláusula de confidencialidad.

Las unidades de obra incluidas en el presupuesto de la memoria técnica valorada se consideran completamente ejecutadas atendiendo a prácticas de buena construcción, normativa en vigor, CTE,

NTE, etc., incluyendo pruebas, legalizaciones y puesta en servicio, con independencia de que todo ello pueda estar descrito en la definición de cada unidad de obra.

En el precio final por contrata se consideran incluidos todos los gastos necesarios (directos, indirectos y generales) para ejecutar las obras objeto del contrato. Asimismo, está incluido el costo de los Ensayos de Control y el costo de los elementos de Seguridad y Salud, así como cualesquiera otros que puedan derivarse de las autorizaciones administrativas a excepción de la Licencia Municipal de Obras. Se considera incluida la limpieza de la obra tanto durante la obra como a su finalización. La obra no será recepcionada si no está completamente limpia.

El precio ofertado se entenderá que es el precio del contrato, siendo el precio real el resultante del conjunto de las cantidades referidas en las certificaciones aprobadas y que reflejen la obra realmente ejecutada.

Con respecto al crédito para el pago de las obras objeto de esta licitación, se han cumplido los trámites precisos para asegurar su existencia. No obstante, la adjudicación del contrato queda sometida a la condición suspensiva de la existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en los ejercicios en los que está prevista la ejecución del mismo.

El valor estimado del contrato es una cantidad destinada a posibles modificaciones de la memoria técnica valorada que puedan surgir al ejecutar las obras. Los eventuales cambios están fundamentados en que, al tratarse de un edificio con una cierta antigüedad, pueden existir vicios ocultos, u otras circunstancias que en este momento no se puede advertir ni determinar, cuya resolución sea esencial para la finalización de los trabajos. En esta licitación, el valor estimado resulta de una adición estimativa del 10% sobre el presupuesto base de licitación, y se ajustará al precio de adjudicación.

Plazo

Doce (12) meses máximo.

El adjudicatario/a deberá realizar cuantos turnos de trabajo sean precisos para el cumplimiento de los plazos del contrato, debiendo obtener los oportunos permisos de las autoridades competentes, y siempre con el estricto cumplimiento de la legislación laboral vigente y/o jurisprudencia que la desarrolla, sin que en ninguno de estos casos pueda verse afectado el precio final del contrato.

La presente licitación está condicionada a la concesión de la licencia municipal de obras, de la que se hará cargo AZPIEGITURAK. En el supuesto caso de no ser viable la ejecución material de la presente licitación por carecer de la referida autorización, la presente licitación se tendrá por resuelta sin que el adjudicatario/a pueda reclamar a AZPIEGITURAK cantidad alguna.

4. Solvencia técnica

Según el Art. 77 LCSP, para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros, como en la actual licitación, será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores.

La manera que tiene la empresa licitante para acreditar sus condiciones de solvencia para contratar es mediante la clasificación en el grupo o subgrupo correspondiente en función del objeto del contrato, con categoría igual o superior a la exigida.

Clasificación del contrato:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	6	4

Los medios personales y materiales formarán parte de la propuesta presentada por las licitadoras y, por lo tanto, del contrato que se firme con la adjudicataria. Por este motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de realización de este servicio. Cualquier variación respecto a ellos deberá ser comunicada a AZPIEGITURAK.

El incumplimiento de esta condición podrá ser causa de imposición de las penalidades previstas en el apartado 9.4.1 (Consecuencias ante el incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución) del PCAP.

Medios personales adscritos a las obras

El Organigrama de la obra se compondrá como mínimo de los siguientes perfiles:

- Jefe de Obra. Esta persona tendrá el título de Aparejador y/o Arquitecto Técnico y/o Arquitecto, y aportará una experiencia mínima de 5 años como jefe de obra en edificación. De esta persona dependerá el Encargado/s de Obra y Administrativo/s.

- Responsable/s de Seguridad y Salud: Con una experiencia mínima de 3 años en gestión de la seguridad y salud en obra como recurso preventivo por parte del contratista.

- Responsable/s de Calidad/ Medio Ambiente y residuos: Con una experiencia mínima de 3 años en gestión de calidad y medio ambiente, así como en la Gestión de los residuos de construcción y demolición a los efectos del cumplimiento de las obligaciones normativas (Decreto 112/2012).

- Responsable Posventa. Con formación técnica apropiada y una experiencia mínima demostrada de 2 años en edificación y rehabilitación.

- Encargado de Obra. Con una experiencia mínima de 5 años en edificación y obra civil.

La Empresa candidata se compromete a mantener el equipo desde la presentación de la oferta hasta la recepción de la obra. En cuanto al Responsable de Posventa, deberá mantenerse hasta la fecha de devolución de las garantías, y si es el caso, durante el periodo de garantía que ofrezca el adjudicatario.

Al respecto de la posibilidad de subcontratación de parte del equipo adscrito a las obras, ésta se limitaría al caso siguiente:

- Responsable de Seguridad

Si se subcontratara, se deberá adjuntar un escrito de compromiso entre las partes que vincule al Responsable de Seguridad al contrato subscrito por la empresa, hasta la recepción de las obras. Para el caso en que se plantearan la sustitución de este miembro del equipo durante el periodo establecido, se deberá contar de manera imprescindible con la aquiescencia de AZPIEGITURAK. Subcontratación: Se aportará una declaración en la que se relacionen los subcontratistas con los que la Empresa concertará la ejecución parcial del contrato, indicando las partes del contrato objeto de subcontratación. AZPIEGITURAK podrá requerir al adjudicatario/a la presentación de los borradores de documentos bilaterales a firmar con cada subcontratista.

Las condiciones de pago del Contratista a los subcontratistas deberán ser análogas o similares que las de AZPIEGITURAK respecto al Contratista. Para la constatación del cumplimiento de este extremo se presentará a la Dirección de Obra un documento suscrito por el Contratista y el Subcontratista afectado en el que se señale expresamente que en el contrato suscrito por ambos se cumple expresamente el aspecto previsto en este Pliego sobre las condiciones de pago. Dicho documento deberá ser presentado por el contratista con carácter previo a la entrada de la subcontrata en la obra.

5. Criterios de adjudicación

5.1 Criterios no cuantificables automáticamente – Sobre B (25 Puntos)

5.1.1 Memoria Técnica y análisis crítico de la memoria técnica valorada (máx. 10,00 puntos)

El licitador realizará una Memoria Técnica con un análisis objetivo de los contenidos de la memoria técnica valorada para demostrar que se ha estudiado y conoce la integridad de los trabajos que se han de realizar y sus particularidades.

Se valorará que se señalen y expliquen resumidamente los materiales y sistemas que se prevé que se vayan a colocar. Estos sistemas deberán cumplir con las normas y solicitaciones técnicas necesarias, así como los indicadores y criterios definidos en la memoria técnica valorada, y habrán de ser compatibles con los elementos allí definidos.

Así mismo, el licitador podrá aportar un resumen de los hallazgos que considere de interés, desde el punto de vista de su experiencia, incluyendo desde opiniones hasta defectos. En este último caso, se entenderá que la oferta económica efectuada por la adjudicataria comprende el coste económico derivado del resultado del análisis crítico de la memoria técnica valorada.

También se valorará que la Memoria Técnica sea ordenada, sintética, comprensible, bien redactada, indexada, con delimitación clara de los apartados, y específica y adecuada para el objeto del contrato que se licita.

Máximo 6 folios a una cara.

5.1.2 Programación de los trabajos y afecciones a las actividades diarias que se desarrollan en el edificio y sus servicios (máx. 15,00 puntos)

El licitador realizará un documento del que se valorará la coherencia, conocimiento específico y claridad en la exposición del desglose, encaje, secuenciación y coordinación de las tareas para ejecutar las obras de esta licitación. Para ello, aparte de las explicaciones complementarias que el licitador estime oportunas (como análisis de las tareas, equipos materiales, rendimientos y duración de las actividades), se realizará un Diagrama de Gantt, o método análogo, de las obras correspondientes a este contrato, con un análisis razonado de camino crítico.

También se valorará la descripción de equipos humanos y organigrama relacionado con esta obra (basada en lo descrito en la sección de “Medios personales adscritos a las obras” dentro del apartado 4 “Solvencia Técnica – Medios personales adscritos a las obras” del Pliego de Prescripciones Técnicas), así como el aseguramiento del cumplimiento de los plazos y la definición del inicio y final de las obras.

Este documento podría tomarse como un plan de obra resumido, siendo conscientes de que puede ser un documento vivo. Lo que se trata es de demostrar que se poseen criterios adecuados relacionados con la ejecución de esta memoria técnica valorada, en el que se exige coordinación y

adaptación a la actividad de la residencia, a la hora de programar las tareas, los medios y las personas.

Máximo 5 folios a una cara. Diagrama de Gantt: máximo 1 DIN A2.

NOTA IMPORTANTE: Para poder continuar en el proceso de valoración, se deberá obtener un mínimo de 12 puntos en los criterios no cuantificables automáticamente. Las ofertas que no alcancen ese umbral serán excluidas.

5.2 Criterio/s cuantificable/s automáticamente – Sobre C (75 Puntos)

5.2.1 Proposición Económica (máx. 40,00 puntos)

Los 40 puntos de la propuesta económica se asignarán, después de calculadas las bajas de licitación, en virtud de las siguientes fórmulas:

Siendo Bi la baja presentada respecto al presupuesto de licitación en la oferta "i", se calculan los siguientes valores:

A = 0,20 x Bmáx

C = 0,50 x Bmáx

Si Bi es menor o igual que A, Pi = 31 x Bi / A

Si Bi es mayor o igual que A y menor que o igual que C, Pi = 31 + 3 x (Bi-A) / (C-A)

Si Bi es mayor que C, Pi = 34 + 6 x (Bi-C) / (Bmáx-C)

Siendo:

Pi: puntuación de la oferta "i"

Bi: baja en % (p.e. 15% de baja, B = 15)

Parámetros para identificar ofertas anormalmente bajas:
Se considerarán, en principio, desproporcionadas o anormales las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

a) Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

b) Cuando concurran dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

c) Cuando concurran tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

d) Cuando concurran cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen

ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

e) Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

El importe que sirva de referencia para la determinación de existencia de bajas desproporcionadas será, deducido el concepto de Seguridad y Salud, el presupuesto base de licitación.

Justificación de la elección de la fórmula:
La elección de la fórmula se justifica en que a través de su aplicación se valoran de forma creciente las ofertas económicas presentadas, siendo posibles todas las puntuaciones entre 0 y 40 puntos en función de la oferta presentada.

5.2.2 Aumento del plazo de garantía (máx. 10,00 puntos)

Se valorará con cinco (5,00) puntos por año, hasta un máximo de diez (10) puntos, por acreditar un aumento de la garantía sobre el período mínimo establecido de dos años. Así, el máximo de puntos se otorgará cuando se extienda la garantía por otros dos años adicionales, alcanzando un total de cuatro años en total desde la finalización de las obras. Su formulación quedaría del siguiente modo:

P = 5,00 x A

Donde:

P = Puntuación obtenida (sólo puede ser menor o igual que 10)

A = nº de años de garantía acreditados (mínimo 0 años y máximo 2 años)

Justificación de la elección de la fórmula:
La elección de la fórmula se justifica en que a través de su aplicación se valoran de forma creciente y proporcional las ofertas de garantía presentadas, siendo posibles las puntuaciones entre 0 y 10 puntos en función de la oferta presentada.

5.2.3 Acreditación de obras semejantes ejecutadas en edificios similares (máx. 20,00 puntos)

Teniendo en cuenta las restricciones con las que se han de desarrollar los trabajos objeto de esta licitación, se valorarán las obras semejantes facturada desde marzo de 2016 hasta febrero de 2026 que el licitador pueda acreditar que haya ejecutado en edificios de condiciones similares.

Como obras semejantes deben entenderse las intervenciones en el interior de edificios que incluyan reparaciones de suelos; y como edificios de condiciones similares deben entenderse los edificios preexistentes (no obra nueva) de tipo sanitario, asistencial, social o residencial, que estaban en uso con actividad continua las 24 horas mientras se estaban realizando las obras.

Para ello, el licitador aportará una memoria-declaración responsable que indique el número de obras realizadas que cumplan las condiciones mencionadas, y en el que se señale los importes que facturó.

La puntuación se adjudicará en base a la siguiente tabla:

Entorno de condiciones similares	Puntuación máxima	Puntuación
Residencias de personas mayores, otras residencias asistenciales, hospitales y clínicas	15 puntos	1 punto por cada 58.000,00 € facturados
Otros entornos residenciales: hoteles y residencias de estudiantes	5 puntos	1 punto por cada 175.000,00 € facturados

De este modo se valorarán las intervenciones en las que el licitador tuvo que coordinarse con los responsables de gestión de dichos edificios y amoldarse al régimen de utilización.

Para ello, en el Anexo I donde se cumplimenta la documentación económica de esta licitación, el licitador rellenará el dato de la cantidad facturada que desea acreditar y, además, aportará junto con su propuesta económica una memoria descriptiva que contenga un listado con las mencionadas obras similares e indique lo siguiente:

Qué obra se ejecutó (título de la obra y descripción)

El lugar de ejecución

Cuando se empezó y acabó la obra

Qué importe de la obra resulta atribuible al adjudicatario, sin impuestos

Facturas justificativas, de manera que se acredite la identificación del cliente, que la obra fue ejecutada correctamente, y que realmente se efectuó la facturación

Los datos de contacto de las terceras partes que figuren en la factura

IMPORTANTE: Sólo serán válidas las intervenciones que puedan comprobarse realizadas en residencias de personas mayores, otras residencias sociosanitarias, hospitales, clínicas, hoteles y residencias de estudiantes, y que fueron ejecutadas mientras los edificios estaban en uso con actividad continua las 24 horas. Otro tipo de obras serán descartadas

El número máximo de puntos que pueden obtenerse es veinte (20).

Justificación de la elección de la fórmula
Se entiende que el criterio explicado permite la puntuación entre 0 y 20 puntos de manera proporcional al número de justificaciones aportadas.

5.2.4 Compromiso de incorporar medidas concretas de conciliación entre la vida familiar y laboral (máx. 5,00 puntos)

Se valorará hasta cinco (5) puntos, las medidas concretas de conciliación entre la vida personal, laboral y familiar y de fomento de la corresponsabilidad entre mujeres y hombres que el licitador/a se compromete a aplicar para la plantilla que ejecute el contrato y que mejoren los mínimos establecidos en la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Hombres y Mujeres, en particular, la disposición de recursos propios, privados o sociocomunitarios que faciliten la atención de personas menores y dependientes, tales como cheques servicio, comedores, guarderías, centros de día o ludotecas, mejoras de jornada, excedencias, licencias o permisos, flexibilización horaria, o la adaptación o reasignación de servicios. Se dará la puntuación máxima al licitador/a que más número

de medidas mejore y el resto obtendrán una puntuación decreciente y proporcional, conforme a la siguiente fórmula:

P= (NM / MOM) x 5

Donde

P = Puntuación obtenida

NM = número de medidas que se compromete a mejorar el licitador para la ejecución del contrato

MOM = mejor oferta de los licitadores sobre el número de medidas que se compromete mejorar.

Justificación de la elección de fórmula:
La inclusión de una fórmula para la valoración de las ofertas correspondientes a las cláusulas sociales responde a la necesidad de objetivar la propia oferta y otorgar la puntuación que sirva de baremo y ponderación con el resto de los criterios de valoración. Todo ello por contraposición al caso de que el criterio de valoración fuera únicamente el de la contratación indefinida a la que se compromete el licitador o licitadora para la ejecución del contrato, y la ordenación para la propuesta de adjudicación fuera establecer las ofertas de mayor a menor.

La elección de esta fórmula se encuentra incluida en la circular 35/2018, de 25 de junio, de la Dirección General de Servicios, relaciones municipales y emergencias por la que se difunde la "*Guía práctica para la contratación administrativa: criterios e instrucciones para la incorporación de cláusulas sociales, medioambientales y relativas a otras políticas públicas*" aprobada por el Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Bizkaia, mediante Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia nº 33/2018, de 13 de marzo, para la incorporación de cláusulas sociales, medioambientales y relativas a otras políticas públicas en el procedimiento de contratación de la Diputación Foral de Bizkaia.

6. Condiciones particulares de la Licitación

1. Atendiendo a que el uso del edificio, y el entorno, en el que se desarrollarán las obras es el de una residencia para personas mayores, adquiere relevancia la adecuación de la programación de los trabajos, y sus afecciones, a la realidad de las actividades que se desarrollan en el Centro.

Es absolutamente necesario planificar las tareas de manera coordinada con la actividad del Centro. En este sentido, los trabajos sólo podrían realizarse en los intervalos horarios que definan los responsables del Centro, con cuyo personal se ha de estar coordinado. Se exigirá una actualización continua de la programación de los trabajos coordinadamente con la actividad de la residencia para minimizar las posibles interferencias. Dadas las características del uso, la coordinación ha de ser diaria.

2. La totalidad de las obras, y en especial las correspondientes a los accesos, deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda la seguridad de los usuarios del edificio, peatones y vehículos. En tal sentido y para el correcto desarrollo de los puntos anteriores, el contratista general de las obras está obligado a prever los problemas de coordinación que puedan darse con las posibles afecciones por dicho motivo.

3. En todo caso, serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en la memoria técnica valorada que se deriven de la mala ejecución o falta de planificación-coordinación en las obras de rehabilitación.

En este sentido, antes del inicio de las tareas licitadas a cargo del contratista y para evitar cualquier tipo de disputa o de duda, es conveniente el levantamiento de un acta del estado actual, que puede ir acompañada de un reportaje fotográfico, donde se recoja el estado previo de la obra y la urbanización, privada y pública, colindante. Este documento podrá servir de base para objetivar cualquier posible reclamación que, como consecuencia del desarrollo de las tareas licitadas, surgieran por parte del adjudicatario/a u otros terceros.

Cualquier posible daño y/o perjuicio que se produzca en las obras que desarrolla el adjudicatario/a de la presente licitación o a cualquier otro tercero como consecuencia del desarrollo de las tareas objeto de la presente licitación serán responsabilidad única y exclusiva del adjudicatario/a. Este/a último/a atenderá y solucionará de manera directa y a su cargo cuantas posibles reclamaciones e incidencias se planteen durante el desarrollo de las obras, dando traslado de las mismas para su conocimiento a AZPIEGITURAK.

El/la adjudicatario/a quedará obligado/a a abonar de manera integra a AZPIEGITURAK en su calidad de promotora y propietaria de los inmuebles, cualquier tipo de desembolso económico que, como consecuencia del desarrollo de las tareas licitadas, tuvieran que efectuar y ello por el motivo que fuera e incluso por resolución judicial.

4. Si, con motivo de las obras, los accesos, elementos comunes, la acera o la calzada se vieran afectados por suciedad, deberá limpiarse adecuadamente tantas veces como sea necesario.

5. Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten a zonas con acceso de usuarios, a la vía pública y/o alumbrado, deberán quedar convenientemente señalizados en precaución de posibles accidentes. El solicitante quedará obligado a conservar los elementos de señalización en el debido estado de seguridad.

6. De acuerdo con las cláusulas contractuales, es responsabilidad del adjudicatario la gestión de obtención de la totalidad de los permisos ante quien corresponda (a excepción de la Licencia Municipal de Obras) así como de su abono. En el supuesto de que, por exigencias de la entidad encargada de conceder los permisos oportunos, éstos hayan de ser solicitados por el promotor, el adjudicatario se obliga a asumir estos costes que le serán repercutidos de la manera en que las partes acuerden.

7. Las empresas licitantes comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones de la memoria técnica valorada teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista.

8. El contrato tendrá la consideración de a precio cerrado. Dentro del precio se entiende comprendida la totalidad de la obra y lleva implícito el importe de los transportes de materiales, seguros, desescombro, limpieza periódica de la obra, seguridad, combustible, agua, electricidad, accesos a obra, carteles de obra, reparación de daños efectuados a colindantes, gastos de administración, legalización y/o aprobación administrativa de todas las instalaciones, (además de su mantenimiento durante la totalidad del periodo de garantía), e incluso los gastos de cualquier índole que puede ocasionar el incumplimiento del plazo de ejecución.

9. La oferta debe comprender los trabajos necesarios hasta la eventual legalización y/o aprobación administrativa de todos los aspectos relacionados con las obras. Se incluirán los trabajos relacionados con la garantía durante todo el periodo de su vigencia.

10. También está incluido el beneficio industrial, el importe de la imposición fiscal derivada del contrato y, en definitiva, cuanto sea necesario para terminar las obras objeto de este contrato.

11. En caso de eliminar unidades completas, éstas se descontarán de la medición y, en consecuencia, de la certificación.

12. Los precios unitarios que regirán la ejecución del contrato serán los que el adjudicatario haya determinado para las unidades de obra descritas en el presupuesto de la memoria técnica valorada aprobada por AZPIEGITURAK que se aporta junto a estos pliegos. En fase de licitación, el licitador propondrá cada uno de los precios de acuerdo con su conocimiento del mercado y de sus medios, y sabiendo que puede existir una variabilidad en las mediciones previstas en la memoria técnica valorada, con los límites legales establecidos (artículo 242.4.i de la Ley de Contratos del Sector Público-LCSP). Ese riesgo y ventura por las futuras variaciones es el que debe analizar el licitador en el correspondiente estudio de la oferta.

13. El licitador presentará el presupuesto de su oferta desglosado, con precios unitarios para cada partida y unidad de obra, junto con el resto de la documentación administrativa requerida para la formalización del contrato. Tendrá que seguir el esquema del presupuesto de la memoria técnica valorada y será el documento en base al cual se certificará la obra.

14. Los trabajos a realizar se entienden convenidos a riesgo y ventura del contratista. En consecuencia, el adjudicatario/a renuncia expresa y absolutamente y sin reserva alguna, a cualquier pretensión sobre la revisión de precios.

15. No se admitirá certificación mensual sin que haya el preceptivo informe mensual de la Dirección Facultativa.

16. Según el concepto de precio cerrado de la obra, no se considerarán variaciones las alteraciones que se deriven de las mediciones reales o del número de unidades de obras previstas en el presupuesto, frente a las realmente ejecutadas.

17. Tampoco se consideran variaciones aquellos trabajos que, sin estar expresamente previstos en la oferta o en la documentación técnica de la memoria técnica valorada fuesen necesarios y parte integrante de la correcta ejecución de la obra, conforme a las reglas de la buena construcción.

18. No se considerarán variaciones los elementos, partidas o trabajos contemplados por el contratista en el resultado del análisis crítico de la memoria técnica valorada requerido en la presente licitación. Así, se entenderá que la oferta económica efectuada por la adjudicataria comprende el coste económico derivado del resultado del análisis crítico de la memoria técnica valorada. Estos trabajos, contemplados en el reiterado análisis crítico y no en la memoria técnica valorada, en ningún caso darán derecho a reclamar cantidad adicional alguna.

19. De acuerdo a lo que se acaba de señalar, se considerarán variación, y darán derecho a modificación de presupuesto, únicamente aquellos trabajos que, sin estar incluidos en la memoria técnica valorada ni ser parte integrante del mismo, AZPIEGITURAK decidiese que debieran ser realizados o modificados, siempre previa petición de ésta, por causas no imputables a la contrata.

20. Los precios contradictorios únicamente en este caso y siempre previa solicitud de AZPIEGITURAK de dicha modificación de alguna de las partidas incluidas en la memoria técnica valorada, los aprobarán y firmarán, además de ésta, la Dirección de Obra y el contratista Adjudicatario/a y no se abonarán cantidades por precios contradictorios que no se hayan aprobado y firmado previamente.

21. Con independencia de lo establecido en el artículo 242 de LCSP, cuando las modificaciones en el contrato supongan la introducción de nuevas partidas o unidades de obra que no estén comprendidas en la memoria técnica valorada, o cuyas características difieran sustancialmente de las contenidas en el mismo, los precios de dichas modificaciones serán los fijados por la Dirección Facultativa y AZPIEGITURAK, y en caso de que la persona o entidad contratista no los acepte serán los fijados en la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco. Así mismo, en caso de que en la Base de Precios de Edificación y Urbanización del Gobierno Vasco no exista referencia a los precios de las modificaciones, éstos serán los establecidos en la Base de Precios del COAATGU. Cuando se haya de recurrir a las mencionadas Bases de Precios, a los precios se les aplicará el porcentaje de baja que, en su caso, haya efectuado la adjudicataria y sin perjuicio de la facultad que asiste a AZPIEGITURAK para contratarlas con otra persona o entidad en los mismos precios que hubiese fijado o ejecutarlas directamente.

Cuando exista un precio contradictorio o surja la necesidad de partidas nuevas, una vez que se fijen los precios quedarán acreditados bien en un acta contradictoria, o bien en las certificaciones correspondientes acompañadas por su informe preceptivo; en todo caso constará la documentación gráfica que defina los cambios. Corresponderá a la Dirección Facultativa las decisiones que deban tomarse sobre la justificación de la nueva unidad o la modificación de la proyectada. Para su aplicación y validez, el documento que lo acredite deberá necesariamente estar firmado por el representante de AZPIEGITURAK, el Contratista y la Dirección Facultativa, no siendo válida la simple firma de la Dirección Facultativa.

22. El contratista llevará a cabo la total realización de la obra, debiendo entregar la misma a satisfacción de AZPIEGITURAK, comprendiendo este contrato la ejecución de todas las obras que sean necesarias para la realización del objeto del contrato, según la memoria técnica valorada aportada. Corresponde a la Dirección Facultativa juzgar cuándo han sido correctamente ejecutadas las unidades y cuándo están en buen funcionamiento y completamente legalizadas todas las instalaciones que comprenden las obras.

23. Las obras no se darán por recepcionadas definitivamente hasta que no se haya obtenido la autorización administrativa y/o legalización completa de la obra y de todas y cada una de sus partes e instalaciones ejecutadas. Se trata de una responsabilidad del adjudicatario del presente contrato que, tal y como ya se ha indicado, deberá asumir todos los gastos necesarios para la obtención de autorizaciones, impuestos, tasas, proyectos técnicos específicos, visados, permisos, actuaciones, etc.

24. Con anterioridad a la entrega de las obras, la Dirección Facultativa inspeccionará las mismas, en presencia de un representante del Contratista, con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega cuantas deficiencias resulten apreciables. No se emitirá por el contratista ninguna comunicación de terminación de la obra sin haber subsanado las deficiencias detectadas a satisfacción de la Dirección Facultativa.

25. Dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de terminación y legalización de la obra efectuada por el constructor al promotor, se procederá a la recepción de la obra, la cual se consignará en un Acta por triplicado que estará firmada por el constructor, el promotor y la Dirección de Obra. En la misma se hará constar:

las partes que intervienen

la fecha del certificado final de obra

el coste final de la obra o liquidación final

la declaración de la recepción de la obra

las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades

documentos que acrediten la legalización y/o aprobación administrativa de todas las instalaciones.

Al acta de recepción se adjuntará copia del Certificado Final de Obra y, si los hubiese, irá acompañada de un listado-descripción de los remates pendientes observados en donde se señalará un plazo para su subsanación.

26. Para responder de la buena ejecución de las reparaciones indicadas en el último párrafo del apartado anterior y del exacto cumplimiento de sus obligaciones contractuales, le será retenido al contratista el cinco por ciento (5%) de cada certificación, aspecto que deberá figurar en la correspondiente factura emitida, de tal forma que el importe facturado se corresponderá con el 95% de cada certificación al que, en todo caso, habrá que incorporarle el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) correspondiente. En ningún caso procederá el pago de intereses por las cantidades retenidas.

27. La devolución de la retención del 5% referido en el apartado anterior se realizará transcurridos doce (12) meses desde el acta de recepción definitiva de las obras, la cual se producirá, una vez acabadas las obras, probado satisfactoriamente las instalaciones (en caso de ser necesario hacerlo), ejecutados los remates y subsanado de manera definitiva las deficiencias detectadas en el anteriormente mencionado punto 25 de estas Condiciones Particulares de Licitación. Serán los servicios técnicos de AZPIEGITURAK, apoyados por la Dirección Facultativa, quienes determinen si aún subsisten deficiencias.

28. La devolución de la garantía definitiva se efectuará una vez transcurrido el plazo de la garantía mínima establecida en estos pliegos (dos años), al cual se sumará el plazo de garantía ofertado por el adjudicatario en su propuesta.

7. Notas aclaratorias al presupuesto

1. Todas las marcas comerciales señaladas en la memoria técnica valorada lo son de cara a determinar unas determinadas prestaciones y características. El contratista podrá proponer materiales similares, que deberán tener siempre características técnicas iguales o superiores a las de los materiales prescritos, garantizando un igual o mejor cumplimiento de las prestaciones previstas en la memoria técnica valorada. Esta propuesta deberá ser aprobados por la DF y, en su caso, por AZPIEGITURAK. Para la aprobación se deberá presentar un informe-propuesta comparativo de las soluciones alternativas planteadas, un análisis de las implicaciones que el cambio pueda suponer en el conjunto de la memoria técnica valorada, y las implicaciones en precio y plazo que esta propuesta de cambio suponga. No se admitirán propuestas que supongan incrementos en precio, plazo, o reducción de la calidad, y la propuesta deberá ser presentada para su aprobación con plazo suficiente para que el análisis de la misma no suponga dilación en la ejecución de las obras.

2. Todas las unidades reflejadas en este presupuesto son según planos e incluyen todas las ayudas de albañilería necesarias con independencia de su descripción en el presupuesto.

3. Todos los materiales empleados en la obra deberán acreditar el cumplimiento del código técnico y normativas en vigor.

4. Se le deberá de entregar a la Dirección Facultativa y a AZPIEGITURAK:

   Documentos de origen, hoja de suministro y etiquetado.

   Certificado de garantía del fabricante.

   Productos con CE:

   Etiquetado del marcado CE

   Declaración CE de conformidad firmada por el fabricante.

5. Productos sin CE.

   Marcas de conformidad a la norma.

   Certificados de conformidad a requisitos reglamentarios.

   Documentos especificados en el Plan de Control de Calidad.

6. Todos los medios auxiliares a utilizar para la ejecución de la obra (andamios...), cumplirán la normativa vigente y los deberá de asumir el Adjudicatario.

Bilbao, a 16 de marzo de 2026

ADOLFO ESTERAS ESTEBAN - 30621439K

Firmado digitalmente por ADOLFO ESTERAS ESTEBAN - 30621439K
Fecha: 2026.03.16 11:05:15 +01'00'

Adolfo Esteras Esteban
Dirección Técnica
AZPIEGITURAK, S.A.M.P.