



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de Recuperación,
Transformación y Resiliencia



MINISTERIO
DE IGUALDAD



Bizkaia
foru aldundia
diputación foral



Bizkaia
azpiegiturak

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA REFORMA DE UN INMUEBLE PARA USO DE OFICINAS, EN BILBAO (BIZKAIA) EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION”



Índice

1.	Objeto del pliego	1
2.	Proyecto	1
3.	Presupuesto y plazo	1
	Presupuesto	1
	Plazo	3
	Análisis de Camino Crítico y Cronograma	3
4.	Solvencia técnica	4
	Medios personales adscritos a las obras	4
5.	Criterios de adjudicación	5
5.1	Proposición económica	5
	Parámetros para identificar ofertas anormalmente bajas	6
	Justificación de la elección de la fórmula	7
5.2	Acreditación de obras semejantes ejecutadas en entornos similares	7
	Fórmula y criterio	7
	Justificación de la elección de la fórmula	8
5.3	Compromiso de incorporar medidas concretas de conciliación entre la vida familiar y laboral	8
	Justificación de la elección de la fórmula	9
6.	Condiciones especiales de ejecución de las obras (requisitos Next Generation)	9
7.	Condiciones particulares de la Licitación	11
8.	Notas aclaratorias al presupuesto	16



1. Objeto del pliego

El objeto del presente pliego es determinar las condiciones técnicas del contrato para la ejecución de las obras de reforma de un inmueble para uso de oficinas, en Bilbao (Bizkaia) en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea – Next Generation.

2. Proyecto

Este Pliego de Prescripciones Técnicas es complementario a todo lo incluido en el Proyecto de Ejecución denominado “Reforma de un inmueble para el desarrollo de un servicio del Departamento de Empleo, Inclusión Social e Igualdad”, el cual se adjunta.

El equipo redactor que firma el proyecto es el estudio de arquitectura PEZ ESTUDIO, con CIF J86616653, y, en su representación, la arquitecta Elisa de los Reyes García López, con número de colegiación 685399 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN).

3. Presupuesto y plazo

Se proponen los siguientes criterios de licitación:

- Presupuesto base de licitación: 416.638,87 € 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: Veintidós (22) semanas hasta la finalización de las obras. El plazo no está sujeto a baja en la licitación. Se trata de un parámetro máximo. Se establece un plazo parcial de dieciséis (16) semanas para que la Zona A definida en el proyecto esté operativa y en condiciones de uso como oficina.

Presupuesto

El presupuesto base de licitación es el que engloba la materialización del Proyecto de Ejecución 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 el Proyecto de Ejecución. 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 5.625,00 € (Presupuesto de Ejecución Material, o PEM), 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, 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 del proyecto de acuerdo con su conocimiento del mercado y de sus medios.

IMPORTANTE: A la proposición económica se debe incorporar el presupuesto de contrata desglosado correspondiente a su oferta, con precios unitarios para cada partida y unidad de obra. Tendrá que seguir el esquema del presupuesto del proyecto y será el documento en base al que se certificará la obra.

Las unidades de obra incluidas en el presupuesto del Proyecto de Ejecución 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.

En base a la experiencia en intervenciones de reformas similares que ha tenido AZPIEGITURAK, S.A.M.P. (en adelante AZPIEGITURAK), se ha de tener en cuenta un valor estimado de contrato por sí, durante la ejecución de la obra, surgieran modificaciones sobre lo proyectado derivadas, por ejemplo, de vicios ocultos en la edificación, que en este momento no se pueden advertir y cuya solución sea esencial para la finalización de las obras. En este caso, este valor resulta de una adición estimativa del 10% sobre el presupuesto base de licitación, y se ajustará al precio de adjudicación.



Plazo

Tal y como se ha mencionado, el plazo máximo para la finalización de las obras es de veintidós (22) semanas, y se establece un plazo parcial de dieciséis (16) semanas para que la Zona A definida en el proyecto esté operativa y en condiciones de uso como oficina.

Se considerará cada semana compuesta por siete (7) días naturales. Expresamente se incluyen dentro de este plazo las legalizaciones de instalaciones que sean necesarias para la habilitación de las oficinas.

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. Se considerará el mes de agosto como hábil a todos los efectos.

En este sentido, el licitador debe tener en cuenta que la obra se desarrollará en un entorno urbano de carácter central, con accesos complicados y fechas estivales. Se trata de una circunstancia que puede interferir en la obra y que quizá requiera acuerdos con los servicios municipales correspondientes o la necesidad de permisos adicionales (horarios de acopios, suministros, etc.).

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.

Análisis de Camino Crítico y Cronograma

Durante la ejecución de las obras hay determinadas tareas que en caso de que cualquiera de ellas sufra un retraso es todo el conjunto global de las obras el que se retrasa. La secuenciación de este tipo de tareas se conoce como Camino Crítico, y depende de las decisiones del Contratista sobre cómo organice y ordene los trabajos. El Camino Crítico debe planificarse y protegerse porque se estará protegiendo el plazo de toda la obra. Con esta información, además, se sabrá qué tareas pueden solaparse y/o simultanearse, así como las holguras que se pueden tener a lo largo de la obra, o cuáles son los plazos máximos para tomar decisiones (como pueden ser las compras, la definición de tipos específicos de materiales, los suministros, etc.).

Ante los condicionantes de plazo, fechas y entorno, las licitadoras deben entregar un Cronograma de la obra, que incluya un análisis de Camino Crítico, que justifique los plazos.



4. Solvencia técnica

Clasificación del contratista:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4, 6, 7, 9	3

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.

Medios personales adscritos a las obras

Si AZPIEGITURAK observase la inadecuación de cualquiera de las personas que integran el equipo de la entidad adjudicataria, bien porque quede patente su falta de competencia, como porque no se adapte al funcionamiento del equipo o de la dinámica establecida por AZPIEGITURAK, o no se protejan adecuadamente el Proyecto o los intereses de AZPIEGITURAK como Promotora, esta última entidad exigirá su sustitución por la persona idónea previa comunicación por escrito. La entidad adjudicataria realizará esta sustitución en un plazo no superior a 15 días desde la recepción de la comunicación.

La empresa adjudicataria definirá y presentará un Organigrama de obra compuesto, como mínimo, por los siguientes perfiles:

- Jefe de Obra: Esta persona tendrá el título de Aparejador y/o Arquitecto Técnico y/o Arquitecto. Con una experiencia mínima de 5 años como Jefe de Obra en edificación y obra civil. 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 5 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 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 suscrito 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.

Finalmente, acerca de la subcontratación de los trabajos de la obra, 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, y será necesario presentárselos a AZPIEGITURAK para que ésta valide las certificaciones de obra.

5. Criterios de adjudicación

Los criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del contrato son los siguientes, todos ellos cuantificables automáticamente:

5.1 Proposición económica (máx. 40 puntos)

Después de calculadas las bajas de licitación, se asignarán las puntuaciones en virtud del siguiente método:



1- Se calculan los siguientes valores:

$$A = 0,20 \times B_{\text{máx}}$$

$$C = 0,50 \times B_{\text{máx}}$$

2- Se asignan las puntuaciones en virtud de las siguientes fórmulas:

$$\text{Si } B_i \text{ es menor o igual que } A, P_i = 31 \times B_i / A$$

$$\text{Si } B_i \text{ es mayor que } A \text{ y menor o igual que } C, P_i = 31 + 6 \times (B_i - A) / (C - A)$$

$$\text{Si } B_i \text{ es mayor que } C, P_i = 37 + 3 \times (B_i - C) / (B_{\text{máx}} - C)$$

Siendo:

$B_{\text{máx}}$: baja máxima en % (p.ej. para un 15% de baja máxima, $B_{\text{máx}} = 15$)

B_i : baja presentada respecto al presupuesto base de licitación en la oferta "i", en % (p.ej. con un 15% de baja, $B_i = 15$)

P_i : puntuación de la oferta "i"

NOTA IMPORTANTE: A la proposición económica se debe incorporar el presupuesto de contrata desglosado correspondiente a su oferta, con precios unitarios para cada partida y unidad de obra. Tendrá que seguir el esquema del presupuesto del proyecto y será el documento en base al que se certificará la obra.

Parámetros para identificar ofertas anormalmente bajas:

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o anormales las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

- Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
- Cuando concurren 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



De este modo se valorará la experiencia del licitador cuando ha actuado en intervenciones de reforma en entornos similares.

Con anterioridad a la formalización del contrato, el adjudicatario aportará documentación acreditativa de cada una de las obras y de las cantidades facturadas que haya indicado y figuran en Anexo I, a través de las facturas correspondientes y de certificados de buena ejecución emitidos por la propiedad (promotor/cliente), o por los técnicos responsables (o dirección facultativa), de manera que se pueda determinar de manera indubitada 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
- Que la obra fue ejecutada correctamente y a plena satisfacción
- La validación del documento con firma, fecha y sello empresa que corresponda (propiedad, promotor, cliente, técnico, o dirección facultativa)
- Los datos de contacto de las terceras partes que figuren

Sólo serán válidas las intervenciones correctamente justificadas que puedan comprobarse.

El número máximo de puntos que pueden obtenerse es cincuenta y cinco (55).

Justificación de la elección de la fórmula

Se entiende que el criterio explicado permite la puntuación entre 0 y 55 puntos de manera proporcional al número de justificaciones aportadas.

5.3 Compromiso de incorporar medidas correctoras de conciliación entre la vida familiar y laboral (máx. 5 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:



porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

- d) Cuando concurren 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 y proporcional las ofertas económicas presentadas, siendo posibles todas las puntuaciones entre 0 y 40 puntos en función de la oferta presentada.

5.2 Acreditación de obras semejantes ejecutadas en entornos similares (máx. 55 puntos)

Fórmula y criterio

Teniendo en cuenta las restricciones con las que se han de desarrollar los trabajos objeto de esta licitación, se valorarán las obras similares facturada desde enero de 2014 hasta enero de 2023 que el licitador pueda acreditar que haya ejecutado. Como obras similares deben entenderse las intervenciones de reforma de oficinas, o departamentos de oficinas, situadas en plantas altas de edificios (no plantas bajas) ubicados en zonas urbanas centrales.

Para ello, el licitador indicara en el Anexo I el importe facturado (sin IVA) de las obras realizadas que cumplan las condiciones mencionadas.

La puntuación se adjudicará en base a la siguiente tabla:

Obras similares	Puntuación máxima	Puntuación
Oficinas, o departamentos de oficinas, situadas en plantas altas de edificios en zonas urbanas centrales	55 puntos	1 punto por cada 7.600,00 € facturados



$$P = (NM / MOM) \times 5$$

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 especiales de la ejecución de las obras (requisitos Next Generation)

De cara a la justificación de los objetivos medioambientales de la presente obra y poder justificar los requisitos en materia de gestión de residuos de construcción y demolición (RCDs) el contratista/poseedor de residuos deberá cumplir los siguientes apartados:

- Presentar un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (PGR) suscrito por el contratista y redactado de acuerdo al Estatuto de Gestión de Residuos del proyecto de referencia de acuerdo con el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición, así como con el Decreto 112/2012, de 26 de junio por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- El PGR deberá revisar los residuos y cuantías resultantes a los efectos de minimizar las divergencias que puedan resultar e incluso si divergen de los parámetros de cálculo del Anexo I del



Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Junto con la tramitación del PGR será preceptivo la obtención y presentación de la documentación acreditativa completa para la correcta gestión de los RCDs (Solicitudes de Admisión -SA-, Documentos de aceptación -DA-, Documentos de Seguimiento y Control -DSC- y Documentos de Control y Seguimiento -DCS-, tanto de los residuos no peligrosos como de los peligrosos). Dicha documentación será exigible y presentada según se vaya generando, adjuntándose en la documentación de seguimiento periódico de las certificaciones de obra. Los DSC y DCS deberán ser los que corresponden al valorizador autorizado final para cada código LER, no siendo suficiente la documentación del recogedor homologado.

- La única documentación válida para acreditar los RCDs valorizados es la que se acredite en la plataforma IKS-eem o Ingurunet del Gobierno Vasco (Decreto 4/2020, de 21 de enero, por el que se deroga el Decreto 183/2012, de 25 de septiembre, por el que se regula la utilización de los servicios electrónicos en los procedimientos administrativos medioambientales, así como la creación y regulación del registro de actividades con incidencia medioambiental de la Comunidad Autónoma del país Vasco, (IKS-eem + INGURUNET).

- La documentación justificativa anterior se complementará con toda aquella documentación que exija la Dirección Facultativa en esta materia, para la confección del Informe Final de Gestión y especialmente aquella que permita declarar y acreditar la correcta reutilización de los RCDs reutilizables y de los residuos valorizados in situ de acuerdo con las exigencias del Decreto 112/2012.

- Adicionalmente se establecen las siguientes determinaciones y exigencias técnicas:

No es posible la eliminación de RCDs no peligrosos.

Al menos el 70% (en peso) de los RCDs no peligrosos generados en la obra (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la decisión 2000/532/EC), se gestionará de manera diferenciada y separada de acuerdo al principio de jerarquía, el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el Protocolo de gestión de RCDs de la UE. Esto se justificará mediante certificado de vertedero o entidad gestora acreditada, del compromiso previo de cumplimiento de que se pueda llegar a igualar o superar un 70% (en peso) en la reutilización, reciclaje y reutilización de los residuos de construcción y demolición de no peligrosos, así como todas aquellas medidas previstas para la consecución de dicho objetivo.



- Como documentación acreditativa las empresas ofertantes deberán presentar cartas de compromiso con el porcentaje ofertado tanto de la empresa constructora como de los receptores y valorizadores de los residuos.
- Cualquier fracción resto de residuos no peligrosos (Código LER 17.09.04) deberá ser remitido a valorización a un valorizador homologado con dicho código LER.
- Todo los RCDs peligrosos deberán ser gestionados con los gestores homologados correspondientes.

7. Condiciones particulares de la licitación

1. Se recuerda que, aparte del plazo de finalización de la obra de veintidós (22) semanas, se establece un plazo parcial de dieciséis (16) semanas para que la Zona A definida en el proyecto esté operativa y en condiciones de uso como oficina.
2. Se recuerda que el licitador presentará el presupuesto de su oferta desglosado, con precios unitarios para cada partida y unidad de obra, como documento adjunto a su propuesta económica. Tendrá que seguir el esquema del presupuesto del Proyecto de Ejecución y será el documento en base al cual se certificará la obra.
3. Se recuerda que, ante los condicionantes de plazo, fechas y entorno, las licitadoras deben entregar un Cronograma de la obra que incluya un análisis de Camino Crítico, y que justifique los plazos.
4. Se recuerda que las licitadoras definirán y presentarán un Organigrama de obra compuesto, como mínimo, por los perfiles definidos en la sección de "Medios personales adscritos a las obras" dentro del apartado 4 "Solvencia Técnica" de este Pliego de Prescripciones Técnicas.
5. La totalidad de las obras deberán realizarse en las condiciones precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y bienes, incluyendo los demás usuarios del edificio, así como los de los espacios públicos situados en su entorno, tanto peatones como vehículos. Por este motivo, el contratista de las obras está obligado a prever y resolver los problemas de coordinación y de afecciones que puedan surgir.
6. En todo caso serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en el Proyecto de Ejecución 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 íntegra a AZPIEGITURAK en su calidad de promotora de la obra, 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.

7. Si, con motivo de las obras, los accesos, los elementos comunes del edificio, la acera o la calzada se vieran afectados por suciedad, deberá limpiarse adecuadamente tantas veces como sea necesario.
8. Tal y como se indica en el apartado 3 "Presupuesto y plazo" de este Pliego de Prescripciones Técnicas, le corresponden al adjudicatario todos los gastos derivados de los suministros de la obra. En este sentido, una vez firmado el contrato resultante de esta licitación, el adjudicatario procederá a las altas a su nombre de los suministros de instalaciones necesarias para la ejecución de las obras, o al cambio de titularidad cuando sean suministros ya disponibles en el local, como puede ser el caso de la electricidad y el agua.
9. Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten 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.
10. De acuerdo a 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.
11. Las empresas licitantes comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto de Ejecución 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.

12. 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.
13. 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. El adjudicatario recopilará toda esta documentación, así como la relacionada con cómo se ha ejecutado realmente la obra, y se la trasladará a la DF para conformar la documentación fin de obra (“as build”).
14. 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.
15. En caso de eliminar unidades completas, éstas se descontarán de la medición y, en consecuencia, de la certificación.
16. 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 del Proyecto de Ejecución 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 el Proyecto de Ejecución, con los límites legales establecidos en 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.
17. No se admitirá certificación mensual sin que haya el preceptivo informe mensual de la Dirección Facultativa.
18. 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.
19. Tampoco se consideran variaciones aquellos trabajos que, sin estar expresamente previstos en la oferta o en la documentación técnica del Proyecto de Ejecución fuesen necesarios y parte integrante de la correcta ejecución de la obra, conforme a las reglas de la buena construcción.



20. No se considerarán variaciones los elementos, partidas o trabajos contemplados por el contratista en el resultado del análisis crítico del Proyecto de Ejecución 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 del Proyecto de Ejecución. Estos trabajos, contemplados en el reiterado análisis crítico y no en el Proyecto de Ejecución, en ningún caso darán derecho a reclamar cantidad adicional alguna.
21. 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 el Proyecto de Ejecución 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.
22. Los precios contradictorios únicamente en este caso y siempre previa solicitud de AZPIEGITURAK de dicha modificación de alguna de las partidas incluidas en el Proyecto de Ejecución, 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.
23. Con independencia de lo establecido en la LCSP, cuando las modificaciones en el contrato supongan la introducción de nuevas partidas o unidades de obra que no estén comprendidas en el Proyecto de Ejecución, 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 Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara (COATGU). 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 fijan 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.



24. 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 el Proyecto de Ejecución aportado. 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.
25. 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., excepto la Licencia Municipal de Obras.
26. Con anterioridad a la entrega de las obras, la Dirección Facultativa y la Promotora inspeccionarán 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 y la Promotora.
27. 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:
- a) las partes que intervienen;
 - b) la fecha del certificado final de obra;
 - c) el coste final de la obra o liquidación final;
 - d) la declaración de la recepción de la obra;
 - e) las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades;
 - f) 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.

28. 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 incorporar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) correspondiente. En ningún caso procederá el pago de intereses por las cantidades retenidas.
29. La devolución de la retención del 5% referido en el párrafo anterior se realizará en cuanto se hayan acabado 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.
30. La devolución de la garantía definitiva se efectuará una vez transcurrido el plazo de la garantía mínima establecida en estos pliegos (dos años).

8. Notas aclaratorias al presupuesto

1. Todas las marcas comerciales señaladas en el Proyecto de Ejecución 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 el Proyecto de Ejecución. 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 del Proyecto de Ejecución, 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 deberá 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 20 de abril de 2023

Iñaki Santiago Epelde
Arquitecto Área de Desarrollo

V.ºB.º
Sara Oceja Salazar
Directora Área de Desarrollo