

ANEXO 2

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO CONSISTENTE EN REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LOS INMUEBLES GESTIONADOS Y PROPIEDAD DE SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- ALCANCE DE LA MISIÓN

3.- CONSIDERACIONES ECONÓMICAS

4.- PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

5.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

6.- ACTIVIDADES A DESARROLLAR

7.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

7.1.- Horario del servicio

7.2.- Forma de proceder en el desarrollo del contrato

7.3.- Tiempo de resolución de incidencias

7.4.- Comprobación del replanteo de la obra

7.5.- Comunicación de SVA con la contrata

7.6.- Seguridad y Salud laboral

7.7.- Medición, valoración y abono de los trabajos

7.8.- Normas de actuación de los operarios de la contrata

8.- DOCUMENTACIÓN

9.- CONSIDERACIONES ESPECIALES

10.- PENALIZACIONES POR DEMORA EN LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

11.- PLAZO DE GARANTÍA

1. ANTECEDENTES

La sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (en adelante SVA) tiene en su patrimonio un conjunto de inmuebles que gestiona y dispone en propiedad, que requieren de la periódica realización de diversas labores para su debida conservación y mantenimiento. Dichos inmuebles podrán ser viviendas, garajes, trasteros, oficinas o edificios de carácter terciario, y se encuentran en diferentes municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Mayoritariamente estos inmuebles se explotan por SVA en régimen de alquiler, encontrándose algunos ya alquilados y otros con posibilidad de hacerlo. La contratación del presente servicio se debe a la necesidad de dar cobertura a las reparaciones, en general de pequeña entidad, de estos inmuebles alquilados o susceptibles de alquilarse. Así, tiene la finalidad, por una parte, de la conservación del patrimonio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como el mantenimiento de unas adecuadas condiciones de habitabilidad y confort para los usuarios.

Hasta la fecha, las reparaciones a efectuar en las viviendas una vez ya están ocupadas o cuando los inquilinos las desocupan, se ha llevado a cabo de forma unitaria, contratando los servicios que se iban necesitando conforme surgía esta necesidad; sin embargo, este sistema se muestra poco efectivo y operativo cuando se trata de dar una rápida respuesta a los inquilinos, y SVA necesita poder ofrecer un servicio de atención al cliente más ágil y eficaz. Adicionalmente, también es necesario hacer ciertas actuaciones de mantenimiento preventivo.

Así, al objeto de poder prestar una atención más rápida y efectiva a los usuarios, se propone la contratación de este servicio a empresas especializadas en mantenimiento de inmuebles, con los medios y capacidad suficiente para dar respuesta a todo el abanico de operaciones que un mantenimiento requiere.

Junto a los citados inmuebles, también en determinadas ocasiones SVA precisa llevar a cabo pequeñas reparaciones en inmuebles que aún no siendo de su propiedad, por motivos diversos, puede corresponderle su gestión o la labor de su reparación, y en este sentido, igualmente SVA pretende dar cobertura a estas actuaciones con la presente contratación.

2. ALCANCE DE LA MISIÓN

El adjudicatario tiene como misión la prestación del servicio consistente en el mantenimiento, fundamentalmente correctivo, aunque también preventivo, con el alcance que se indicará en este Pliego, del parque de inmuebles gestionados por SVA, así como facilitar a SVA los trabajos y obras de conservación, información y control necesarios para conseguir y mantener en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato estos inmuebles en los términos dispuestos en el Pliego de Condiciones Administrativas y el Pliego de Prescripciones Técnicas, documentos que gozarán de carácter contractual. A salvo quedan, no siendo objeto de este contrato, las viviendas de la promoción situada en C/ La Vajillera, de la localidad de Villanueva de Gállego, cuyo mantenimiento y reparaciones se sujetan a "Reserva de contrato", de

conformidad con el artículo 7 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.

El presente servicio se prestará en las condiciones que más adelante se especificarán, comprendiendo a todos y cada uno de los inmuebles actualmente propiedad y gestionados por SVA, así como algún otro que aun no siendo de su propiedad SVA puede corresponderle su gestión o la labor de su reparación por motivos diversos, con independencia de su uso, ocupación, titularidad, régimen de cesión o localidad de nuestra Comunidad Autónoma en que se sitúe.

En este sentido, se acompaña a efectos orientativos el listado de los inmuebles propiedad actualmente de SVA, con sus emplazamientos, adjunto como Anexo 3, si bien, esta relación puede sufrir alteraciones a lo largo del plazo de duración del contrato, disminuyendo su número de inmuebles por transmisión de alguno de ellos.

Para una mejor gestión y con objeto de facilitar el trabajo a un mayor número de empresas o profesionales del sector, se procederá a la división del ámbito de actuación en DOS LOTES O ZONAS. Estas ZONAS serán las siguientes:

- ZONA 1: Inmuebles situados en las provincias de Huesca y Zaragoza.
- ZONA 2. Inmuebles situados en la provincia de Teruel.

En consecuencia, el adjudicatario desarrollará su trabajo en los inmuebles incluidos en dichos ámbitos territoriales.

Ocasionalmente, trabajos específicos referidos a partes concretas de dichos inmuebles, u otros, o de sus instalaciones podrán ser objeto de contratos independientes, en función de su especialización, circunstancias extraordinarias sobrevenidas, montante económico u otros motivos.

3. CONDICIONES ECONÓMICAS

Los licitadores que opten al presente procedimiento de contratación deberán presentar su oferta de baja con respecto al valor estimado del contrato, siguiendo el Modelo de Proposición Económica que se incluye como Modelo A en la presente licitación. Los licitadores deberán señalar, por tanto, el porcentaje de baja a aplicar en caso de resultar adjudicatario.

Los precios a aplicar por el contratista para cada unidad de obra son los detallados en la Base de Precios que se adjunta en el Anexo 5.

El importe a satisfacer al contratista por cada una de las unidades de obra que se efectúen durante las reparaciones, se obtendrá aplicando a los precios establecidos en la Base de Precios del Anexo 5, la baja ofrecida por el proponente para el importe de licitación, es decir, aplicando una BAJA LINEAL a todas las unidades de obra.

Los precios de las Unidades de Obra se considerarán, a todos los efectos, PRECIOS DE CONTRATA, sin IVA, que se repercutirá al tipo vigente que corresponda, e incluirán, además de los Costes Directos, todos los conceptos habitualmente empleados en el sector de la construcción, tales como: Costes Indirectos, Medios Auxiliares, Mermas y Roturas, Pequeño Material, Beneficio

Industrial, etc., sin que en ningún caso pueda sufrir incremento de ninguna clase por cualquier otro concepto

El importe de contraprestación no será revisado en ningún caso ni durante toda la vigencia del contrato ni durante la de la prórroga que en su caso pueda ser notificada, ni mediante el IPC, ni conforme a ningún otro índice de referenciación de precios sustitutivo.

En caso de que SVA hiciera uso de la posibilidad de prórroga del plazo de ejecución del Contrato conforme a lo dispuesto en el apartado cuarto siguiente, el contrato se guiará por los mismos pactos y por ello SVA procederá al abono al contratista del mismo modo que en periodo inicial; en todo caso, finalizado el periodo inicial sin que SVA manifieste su voluntad de prorrogarlos, el contrato se entenderá concluido de pleno derecho sin que quepa reclamar ningún tipo de compensaciones indemnizatorias o intereses.

En todo caso, el importe que como máximo podrá alcanzar la contraprestación del contrato por las unidades de obra efectivamente efectuadas por reparaciones a lo largo del plazo máximo de ejecución y, en su caso, de su posible prórroga será el mismo que se señala como presupuesto máximo de licitación del Lote correspondiente.

Así, y como la contraprestación económica para el contratista va determinando una suma acumulada por el precio de cada una de las actuaciones efectivamente realizadas en las condiciones señaladas en los pliegos, pueden darse dos circunstancias:

- a) Que finalice el período máximo de duración inicial del contrato, o de la prórroga si fuere ejercitada, sin que se haya agotado el importe máximo de contraprestación, en cuyo caso el contratista no tendrá derecho a resarcimiento alguno por la diferencia, ni ningún tipo de compensaciones indemnizatorias o intereses;
- b) Que se agote el importe máximo de contraprestación antes de la finalización del período máximo de duración inicial del contrato, o de la prórroga si fuere ejercitada, en cuyo caso y agotado dicho crédito, se dará por finalizado el contrato, sin derecho a resarcimiento alguno al proveedor por el período restante hasta el vencimiento previsto.

4. PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El plazo para la prestación del servicio tendrá una duración de un (1) año siendo prorrogable por un máximo de hasta una prórroga por un periodo de un año adicional, en el caso de que por parte de SVA así se estime conveniente y se manifieste fehacientemente al contratista con una anterioridad de 15 días a la fecha de expiración del plazo inicial, en base a los mismos términos ahora ofertados.

Finalizada el plazo de prestación inicial de mantenimiento sin que SVA manifieste su voluntad de prorrogarlo, el contrato se entenderá concluido de pleno derecho sin que quepa reclamar ningún tipo de compensaciones indemnizatorias o intereses.

Igualmente, el plazo de prestación del servicio objeto del presente contrato podrá ser inferior a la inicialmente prevista (1) año o a la de su prórroga por otro año adicional, cuando el importe máximo de contraprestación del contrato se haya agotado antes del vencimiento de aquellas fechas.

5. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Además de las obligaciones genéricas legales de aplicación y lo expresado en los Pliegos que rigen el presente procedimiento, el adjudicatario deberá cumplir con las obligaciones que, a título indicativo y no limitativo, se indican a continuación:

- La ejecución en tiempo y forma de todas las actuaciones descritas en la cláusula 6.- "Actividades a desarrollar" del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones recogidas en la cláusula 7 - "Condiciones de ejecución del contrato" del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por el Responsable del Contrato, en el caso de que las necesidades así lo requieran para la realización de trabajos complementarios o accesorios.
- Asistir a las reuniones que convoque el Responsable del Contrato o el Área Técnica de SVA.
- Informar mensualmente por escrito de los trabajos realizados y las incidencias que se produzcan en el transcurso de los mismos así como realizar una certificación mensual de los trabajos realizados.
- Garantizar en todo momento la disponibilidad de medios humanos y materiales necesarios para cumplir con las especificaciones descritas en los Pliegos.
- Asignar a cada trabajo los medios humanos y materiales necesarios de forma que siempre se puedan atender satisfactoriamente en tiempo y forma las Órdenes de Trabajo recibidas.
- Suministrar o facilitar, en todo momento, cuantos datos y documentación se soliciten sobre cualquier intervención, especialmente, si el trabajo no lo desarrolla personal propio de la empresa adjudicataria, y por tanto, ha de ser objeto de subcontratación, el contratista deberá informar a SVA sobre la empresa o profesional que va a desarrollar este trabajo en el mismo momento que presupueste la Orden de Trabajo indicando la identidad del subcontratista, el perfil o rama de actividad del mismo, el importe o volumen respecto al presupuesto máximo de licitación y justificando su aptitud y/o habilitación especial, si procediere.
- Tramitar o responder exclusivamente a través del Responsable del Contrato de SVA de las informaciones o gestiones que se le solicite por

parte de cualquier persona física o jurídica ajena a la prestación de este servicio respecto a las cuestiones técnicas de este contrato.

- Cumplir y hacer cumplir la normativa vigente de aplicación en general y en particular la relativa a Seguridad y Salud con respecto a su personal propio, así como con respecto a los subcontratistas.

6. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

La prestación del servicio se realizará con estricta sujeción a los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Particulares así como a sus Anexos, de acuerdo a las instrucciones que para su interpretación pueda facilitar el Responsable del Contrato al adjudicatario.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle, de las prestaciones y de los servicios realizados, así como, en su caso, de las consecuencias que se deduzcan para SVA o para terceros de las omisiones, errores o métodos inadecuados en la ejecución del contrato.

Los trabajos a contratar a través del presente procedimiento son todos los necesarios para garantizar el perfecto estado de uso y habitabilidad de los inmuebles propiedad y gestionados por SVA. En estas tareas se incluirán, entre otros, los trabajos de limpieza de estos inmuebles, fundamentalmente limpieza de viviendas que vayan a ser ocupadas en fechas próximas o viviendas que se hayan desalojado y que necesiten ser limpiadas. No formarán parte del contrato los servicios de mantenimiento preventivo ni correctivo de instalaciones de climatización, aparatos de elevación, protección contra incendios y mantenimiento de Centros de Transformación.

A título meramente enunciativo y no limitativo, los trabajos a realizar por el adjudicatario son los que se indican a continuación y que pueden ser divididos de la forma siguiente:

6.1.- Reparaciones en inmuebles desocupados, que en adelante se denominará "Reparación en desocupadas".

Se trata de actuaciones a ejecutar, mayoritariamente, en viviendas que no han sido nunca habitadas desde la finalización de la obra o que los inquilinos han rescindido el contrato y la vivienda queda desalojada. Se deberán hacer todas aquellas actuaciones que hagan que la vivienda quede habitable.

Estos trabajos, en general, se deberán ejecutar con carácter previo a la ocupación de las viviendas (porque el alquiler de la misma vaya a ser inminente) o cuando, como ya se ha señalado, alguna vivienda quede desocupada y tenga algún desperfecto.

Son trabajos aleatorios en su naturaleza y periodicidad, de carácter imprevisible y localizado, que tienen por objeto acometer reparaciones de averías y daños producidos principalmente por el propio uso, desgaste o mal uso del inmueble y que haya de proceder SVA a su reparación (por afectar a la conservación y habitabilidad del inmueble, por acuerdo con los usuarios, por no corresponder a cobertura de reparación directa por seguro, etc...).

6.2.- Reparaciones en inmuebles ocupados a la fecha de notificación de la incidencia, que en adelante se denominará "Reparaciones en ocupadas".

Se trata de efectuar las reparaciones necesarias de las incidencias que los usuarios de los inmuebles pongan de manifiesto cuando estén habitándolos.

Son trabajos aleatorios en su naturaleza y periodicidad, de carácter imprevisible y localizado, que tienen por objeto acometer reparaciones de averías y daños producidos principalmente por el propio uso, desgaste o mal uso del inmueble y que haya de proceder SVA a su reparación (por afectar a la conservación y habitabilidad del inmueble, por acuerdo con los usuarios, por no corresponder a cobertura de reparación directa por seguro, etc...). Requieren una rápida respuesta en acometer y terminar los trabajos necesarios para restituir los inmuebles a sus condiciones normales de utilización.

6.3.- Actuaciones de carácter preventivo. Entre éstas se encuentran las siguientes:

- Limpieza periódica de las viviendas desocupadas. Cada vez que desde SVA se determine que es necesario hacer una limpieza de un inmueble, se comunicará al adjudicatario, entrando así estas labores dentro del objeto del contrato.
- Limpieza periódica de los sumideros que estén en terrazas de viviendas propiedad de SVA. Como aspecto especialmente importante en este punto es la necesidad de ejecutar la limpieza de restos de vegetación y suciedad de los sumideros que haya en las posibles terrazas de las viviendas. De esta forma, se facilita el desagüe y evacuación de las aguas pluviales. Cuando se haga esta limpieza se deberá informar si existe alguna incidencia de relevancia en la vivienda (por ejemplo, y a modo ilustrativo, si existe alguna humedad en algún lugar del inmueble). Esta limpieza de sumideros se llevará a cabo en todas las viviendas en el plazo de los 3 primeros meses de vigencia del contrato, y con posterioridad, como mínimo, cada 6 meses.
- Mantenimiento preventivo de las calderas individuales de agua caliente y calefacción preceptivo por el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). En este sentido, será obligatorio para el contratista llevar a cabo durante el plazo de duración del contrato, al menos una revisión de todas las calderas individuales de agua caliente y calefacción que se facilitan en el Anexo 4 (habrá que hacer esta revisión y que comprende el listado con las promociones y las viviendas en las que hay caldera individual). Este mantenimiento preventivo obligatorio lo deberá llevar a cabo, preferiblemente, el Servicio Técnico Oficial de la marca de la caldera, salvo que se lleve a cabo la instrucción en contrario por parte de SVA.
- Limpieza de nieve en balcones y terrazas de viviendas, cada vez que haya una nevada importante y que así se solicite desde el Departamento Técnico de SVA.

6.4.- Actuaciones o reparaciones especiales

Son trabajos aleatorios en su naturaleza y periodicidad, de carácter imprevisible y localizado, que tienen por objeto acometer reparaciones de averías y daños en inmuebles con independencia de su titularidad y que, por diversos motivos, deba acometer esta Sociedad. Podrían ser actuaciones de pequeña índole o de una mayor envergadura, según los casos, localizadas en cualquier localidad de Aragón, pero en ningún caso serán una obra como tal, esto es, un conjunto de trabajos que por sí mismos constituyan una unidad funcional económica o técnica susceptible de utilización o aprovechamiento separado y su importe máximo, en todo caso, no excederá de Dos mil quinientos euros (2.500,00 €), IVA excluido, por Orden de Trabajo.

7. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

7.1.- Horario de servicio.

Los trabajos necesarios para atender los servicios de reparación y mantenimiento que se contratan se llevarán a cabo todos los días del año a excepción de sábados, domingos y festivos oficiales. A estos efectos de atención regular, el horario normal de trabajo se considerará entre las 8 horas y las 20 horas en los días laborables, y en cuanto a festivos oficiales, se entenderán como tales, para toda la vigencia del contrato, los días que tengan tal consideración conforme al Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se fijan las fiestas laborales retribuidas, no recuperables e inhábiles para el año correspondiente en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En la realización de los trabajos se pondrá especial cuidado en no perturbar o impedir el normal uso de los inmuebles afectados, salvo imposibilidad física o razones técnicas ineludibles por la naturaleza de la intervención, en cuyo caso se adoptarán, de común acuerdo con SVA, las medidas que palién dichas situaciones.

7.2.- Forma de proceder en el desarrollo del contrato

El Responsable del contrato por parte de SVA será la Responsable del Área Técnica. En cualquier caso, varios técnicos de este Departamento desarrollarán la gestión diaria y resolución de las incidencias que se generen.

Seguidamente, se explica de forma resumida cuál será el proceso de trabajo, que en cualquier caso se detallará más exhaustivamente y se establecerá en un protocolo más concreto con el adjudicatario del contrato.

Así, cuando SVA detecte la necesidad de subsanación de alguna incidencia en los inmuebles, lo comunicará al contratista por correo electrónico ofreciéndole los datos y detalles de que disponga para que éste evalúe y, posteriormente conforme a las instrucciones detalladas en este Pliego y el protocolo que lo desarrolle, lleve a cabo la reparación.

Una vez SVA haya hecho llegar los datos sobre la incidencia al contratista, el personal del adjudicatario deberá desplazarse a evaluar, inspeccionar y solucionar, según los casos, el problema detectado en los plazos fijados en los siguientes

apartados de este epígrafe, en función de si se trata de "Reparaciones en desocupados", "Reparaciones en ocupados", "Actuaciones de carácter preventivo" o "Actuaciones o reparaciones especiales".

- *Para los casos de incidencias consistentes en "Reparaciones en desocupados", o "Reparaciones en ocupados" que se valoren en un importe menor de Quinientos euros (500,00 €), IVA no incluido.*

Si efectuada por el personal del contratista la revisión de la incidencia notificada, valora la reparación en menos de Quinientos euros (500,00 €), IVA no incluido (en base a los precios aprobados en el contrato), la Orden de Trabajo generada y el presupuesto estimado para su resolución se entenderán tácitamente autorizados provisionalmente sin necesidad de recabar previamente, y de forma específica, la aceptación de SVA, a los efectos de este contrato.

Cada comunicación al contratista con una o varias cuestiones a reparar, generará una Orden de trabajo. Ésta no quedará finalizada, no se podrá cerrar y no se podrá abonar en su correspondiente certificación hasta que haya un correo electrónico del contratista informando de la reparación, arreglo o subsanación de la misma. Es importante que esto se produzca a ser posible el mismo día que quede reparada o en los siguientes días. Además de esto, se deberá contar siempre con un parte o albarán que determine los trabajos que hayan sido realizados y que deberá estar firmado por el inquilino, que se enviará a SVA a través de un correo electrónico. Si se trata de trabajos en viviendas desocupadas, deberá un técnico de SVA corroborar que los trabajos están correctamente ejecutados y acabados.

En todo caso, cuando se de esta circunstancia de efectuar reparaciones de importe inferior a Quinientos euros (500,00 €), el contratista deberá hacer un pequeño informe de la actuación llevada a cabo, explicando lo dañado y la reparación efectuada e incorporando un pequeño reportaje fotográfico del problema existente antes de su reparación y de cómo queda tras la resolución del mismo. Se deberá enviar este informe mediante correo electrónico a la mayor brevedad. Con esto se pretende dar un buen servicio de atención al cliente y subsanar las pequeñas incidencias en el plazo de tiempo más breve posible.

Sólo en situaciones especialmente excepcionales y totalmente justificadas y motivadas, SVA podrá abonar una cuantía superior a los Quinientos euros (500,00 €) por realizar una reparación cuyo presupuesto no haya sido previamente aceptado por SVA.

Por otra parte, también puede suceder que cuando se efectúe una reparación de este tipo, importe menor a Quinientos euros (500,00 €), se informe después de haber ejecutado el trabajo del presupuesto del mismo y SVA no esté conforme con éste. En esta situación SVA propondrá y justificará razonadamente otro valor para la ejecución de estos trabajos. Si el adjudicatario del contrato no estuviese de acuerdo con este nuevo precio, SVA abonará el valor que estima para la reparación, justificado en base a los precios de la base de datos, y la diferencia sobre aquella cantidad sólo podrá ser reconocida y, en su caso, abonada por SVA, previo informe acreditativo del valor propuesto por el contratista, emitido por un tercero independiente.

- *Para los casos de incidencias consistentes en "Reparaciones en desocupados", o "Reparaciones en ocupados" que se valoren en un importe mayor de Quinientos euros (500,00 €), IVA no incluido*

Cuando al ir a inspeccionar la incidencia, el personal del contratista, debido a la entidad de la reparación o por cualquier otro motivo, valore que ésta asciende a más de Quinientos euros (500,00 €), deberá tomar los datos que estime precisos para hacer un presupuesto de la actuación (basado en las mediciones que, en su caso, deba tomar y aplicados los precios señalados en la base de precios a los que se les deberá aplicar la baja). Una vez esté hecho este presupuesto, lo trasladará al Área Técnica de SVA, al técnico del que haya recibido la incidencia u Orden de Trabajo. SVA deberá aceptar expresamente este presupuesto y trasladarlo así al contratista antes de que éste realice la reparación.

Cada comunicación con una o varias cuestiones a reparar, generará una Orden de trabajo. Ésta no quedará finalizada, no se podrá cerrar y no se podrá abonar en su correspondiente certificación hasta que haya un correo electrónico del contratista informando de la reparación de la misma. Es importante que esto se produzca a ser posible el mismo día que quede reparada o en los siguientes días. Además de esto, se deberá contar siempre con un parte o albarán que determine los trabajos realizados y que deberá estar firmado por el inquilino, que se enviará a SVA a través de un correo electrónico. Si se trata de trabajos en viviendas desocupadas, deberá un técnico de SVA corroborar que los trabajos están correctamente ejecutados y acabados.

- *Para los casos de incidencias consistentes en "Actuaciones de carácter preventivo".*

En cuanto a las "Actuaciones de carácter preventivo", en lo concerniente a las revisiones de las calderas y las limpiezas de los sumideros, el contratista presentará al principio del contrato una propuesta de trabajo que, una vez consensuada y valorada con SVA, será aprobada. Se marcarán las fechas en las que se harán los trabajos. Para que puedan ser abonados se deberá presentar documentación justificativa del paso de la revisión de las calderas y se emitirán informes con fotografías de la limpieza de los sumideros. Técnicos de SVA deberán validar la ejecución de los trabajos con carácter previo a su abono.

En cuanto a las limpiezas de las viviendas y a la eliminación de la nieve en terrazas y balcones, cuando SVA considere necesario llevar a cabo estos trabajos en algún inmueble, generará una Orden de Trabajo, de forma análoga a lo especificado en los anteriores apartados.

- *Para los casos de incidencias consistentes en "Actuaciones especiales".*

Cuando se produzca esta situación, al igual que en casos anteriores, SVA dará parte al contratista generando una Orden de Trabajo, el contratista deberá revisar la incidencia (normalmente junto con un técnico de SVA), emitir un presupuesto y, cuando éste se valide por SVA, ir a reparar el problema.

7.3.- Tiempo de resolución de incidencias.

7.3.1.- Cuando las reparaciones se valoran en menos de Quinientos euros (500,00 €), IVA no incluido.

7.3.1.1 - Reparación en *desocupadas*.

El tiempo de respuesta para atender y reparar una Orden de Trabajo de este tipo se fija en un **máximo de 6 días laborables**. Debido a la multiplicidad de trabajos y tareas a realizar y de las incidencias que en cada caso pueden producirse, podría, en su caso, de forma totalmente justificada y razonada, superarse este tiempo de respuesta. No obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible.

En caso de que los trabajos se califiquen como **urgentes**, el tiempo de respuesta no podrá ser superior a **1 día laborable**, no obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible.

7.3.1.2 - Reparación en *ocupadas*.

El tiempo de respuesta para atender y reparar una Orden de Trabajo de este tipo se fija en un **máximo de 2 días laborables**. Debido a la multiplicidad de trabajos y tareas a realizar y de las incidencias que en cada caso pueden producirse, podría, en su caso, de forma totalmente justificada y razonada, superarse este tiempo de respuesta. No obstante y con carácter general, **no podrá superarse el plazo de 6 días laborables**.

En caso de que los trabajos se califiquen como **urgentes**, el tiempo de respuesta no podrá ser superior a **1 día laborable**, no obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible.

7.3.2.- Cuando las reparaciones se valoran en más de Quinientos euros (500,00 €), y SVA deba aceptar el presupuesto con carácter previo a la reparación.

7.3.2.1 - Reparación en *desocupadas*.

Se deberá inspeccionar el problema en el plazo máximo de **6 días laborables**.

El adjudicatario, una vez vista la incidencia, deberá elaborar un presupuesto para la reparación y enviarlo a SVA en un **plazo máximo de 2 días laborales** desde que se visite la incidencia. Cuando por parte de SVA se acepte el presupuesto (o se modifique o cuantifique de otra forma consensuada con la contrata), **el adjudicatario deberá llevar a cabo la reparación en un plazo máximo de 6 días laborales**.

En caso de que los trabajos se califiquen como **urgentes**, el tiempo de respuesta no podrá ser superior a **1 día laborable**, no obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible, previa autorización por SVA.

7.3.2.2 - Reparación en *ocupadas*.

Se deberá inspeccionar el problema en el plazo máximo de **2 días laborables**.

El adjudicatario deberá elaborar un presupuesto para la reparación y enviarlo a SVA en un **plazo máximo de 2 días laborales** desde que se visite la incidencia. Cuando por parte de SVA se acepte el presupuesto (o se modifique o cuantifique de otra forma consensuado con la contrata), **el adjudicatario deberá llevar a cabo la reparación en un plazo máximo de 2 días laborales.**

En caso de que los trabajos se califiquen como **urgentes**, el tiempo de respuesta no podrá ser superior a **1 día laborable**, no obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible, previa autorización por SVA.

7.3.3.- Actuaciones de carácter preventivo.

Las actuaciones de carácter preventivo, mantenimiento de calderas y limpieza de sumideros de terrazas, se ejecutarán según el Plan de Mantenimiento que presentará el adjudicatario al inicio del contrato y que aprobará SVA, dando comienzo a las actuaciones en los hitos previstos en el mismo. Este Plan de Mantenimiento, será susceptible de sufrir variaciones en función del ritmo y del número de alquileres que se lleven a cabo.

7.3.4.- Actuaciones especiales.

En este caso se consensuará con SVA el periodo o plazo en el que atender estas reparaciones.

7.4.- Comprobación del replanteo de la obra.

Dadas las características de los trabajos a realizar, en la que habitualmente no es posible definir el alcance concreto de los trabajos a realizar e incluso la naturaleza exacta de los mismos, se prescinde, con carácter general, del Acta de Replanteo, excepto si, en su caso, alguna "Actuación especial" así lo requiriera.

7.5.- Comunicación de SVA con la contrata.

La empresa adjudicataria designará a un interlocutor del contrato, el cual dispondrá de un teléfono móvil en que podrá ser localizado por SVA cualquier día en horario laboral, que será la persona encargada de recibir todas las incidencias de SVA, quien las gestionará con los gremios o personal que se ocupe de llevar a cabo las reparaciones, y quien llevará el control de todas las actuaciones que se hagan para SVA al amparo de este contrato. De la misma forma, se deberá disponer de una dirección de correo electrónico donde enviar estas incidencias, con acceso a la misma por al menos el interlocutor del contrato y otras dos personas al servicio de la empresa adjudicataria. Así, todas las comunicaciones de SVA serán a un mismo teléfono y correo electrónico.

A efectos meramente orientativos y no limitativos, se relacionan a continuación las obligaciones del interlocutor del contrato:

- Controlar la correcta y puntual ejecución de los trabajos objeto del contrato y de las instrucciones emitidas por los Servicios Técnicos de SVA, a quien

dará cuenta personalmente en la forma y con la periodicidad que se señale, que como mínimo será mensual.

- Informar de manera inmediata de las incidencias acaecidas en el desarrollo de los trabajos en general e informar de posibles situaciones extraordinarias.
- Elaborar y presentar ante SVA para su conformado las facturas mensuales completadas con las respectivas certificaciones e informes mensuales detallando los trabajos realizados y cualesquiera otros informes o datos que en su caso se requieran.

7.6.- Seguridad y Salud laboral.

En cumplimiento de la Ley 31/1995 de 8 de noviembre y el RD 1627/1997 de 24 de octubre, la empresa dispondrá de Plan de Prevención de Riesgos Laborales y demás instrumentos establecidos al respecto.

Cuando las características de las actuaciones así lo aconsejen y en el caso de que concurran los límites establecidos en la legislación sectorial correspondiente, el Contratista, gestionará, a su cargo, la redacción del Estudio de Seguridad y Salud elaborando posteriormente el Plan de Seguridad específico para la misma.

Para las labores y trabajos habituales, el adjudicatario dispondrá de un Estudio de Seguridad y Salud genérico, sin perjuicio de la necesidad de contar con Estudios específicos para las labores que así lo requieran.

7.7.- Medición, valoración y abono de los trabajos.

Los trabajos se valorarán según las unidades de obra ejecutadas, aplicándose los precios de la Base de Precios del Anexo 5. A dichos precios, que tienen la consideración de "Precio de Contrata", se les deducirá la baja ofertada y las penalidades que en su caso pudieran corresponder y finalmente, al precio así obtenido, se añadirá el tanto por ciento del impuesto sobre el Valor Añadido o impuesto legal que en cada caso corresponda.

Certificaciones

El abono de los trabajos realmente ejecutados se realizará por certificaciones mensuales, elaboradas por el adjudicatario y revisadas y validadas por el Área Técnica de SVA.

Para que se incluya una Orden de trabajo en la certificación mensual será necesario que:

- En reparaciones en viviendas ocupadas o desocupadas. Que el trabajo haya sido ordenado fehacientemente por un técnico de SVA, mediante el envío del correspondiente correo electrónico, que se haya ejecutado en tiempo y forma, que responda a las normas de calidad exigidas, que la contrata haya remitido el correo informando de la finalización del trabajo y, o bien que se cuente con el parte de trabajo firmado por el inquilino o bien se haya revisado y conformado la actuación por los técnicos de SVA.

- En cuestiones relacionadas con el Mantenimiento Preventivo Que el trabajo se haya ejecutado en tiempo y forma dentro del Plan de Mantenimiento previsto, que responda a las características, especificaciones y calidades requeridas y que cuente con el conforme de los técnicos de SVA

En el caso de que los trabajos se encuentren dentro de los que denominamos Actuaciones especiales, se incluirá dentro de la misma certificación, pero en apartados separados y perfectamente identificados y procederá a su facturación individualizada según las instrucciones que a tal efecto dé SVA.

Facturas.

Una vez conformada la certificación mensual el adjudicatario procederá a emitir la factura o facturas que se desprendan de la misma y éstas serán comprobadas y conformadas por el Área Técnica de SVA.

En cualquier caso, el adjudicatario está obligado a emitir tantas facturas como SVA le requiera.

7.8.- Normas de actuación de los operarios de la contrata.

Como quiera que en el desarrollo de los trabajos los operarios de la contrata deberán tratar con usuarios de vivienda, peritos de compañías aseguradoras, propietarios de inmuebles colindantes, etc. mantendrán en todo momento una actitud reservada y de respeto y discreción, evitando dar informaciones innecesarias que en cualquier caso se deberán canalizar a través de SVA, tendrán especial consideración en el uso del lenguaje y en el trato con los usuarios que será en todo momento respetuoso, sencillo y adaptado a la circunstancias de cada uno de ellos.

Darán puntual cuenta a SVA de aquellas situaciones que se aparten del uso normal del inmueble o de sus instalaciones.

8. DOCUMENTACIÓN

SVA se compromete a aportar al adjudicatario del contrato toda la información de que disponga de las viviendas de su propiedad y alquiladas o susceptibles de alquilar

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

En cuanto a reparaciones a llevar a cabo en electrodomésticos o calderas de agua caliente y calefacción, se deberán subcontratar con el servicio técnico oficial de la marca siempre que sea posible. En aquellos casos en los que por alguna circunstancia esto no fuera factible, y siempre con un informe justificativo donde se explique las razones que motivan la no contratación con el Servicio Técnico y haya una descripción lo más completa posible de los trabajos llevados a cabo, podrá reparar el contratista directamente.

En aquellas viviendas que no hayan estado ocupadas nunca, pertenecientes a las promociones sitas en las localidades de Benabarre/Benavarri (Huesca) y Escucha (Teruel), se deberán instalar nuevas calderas individuales, similares y con las mismas

características que las colocadas en las restantes viviendas cuando así sea requerido por SVA.

10. PENALIZACIONES POR DEMORA EN LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Uno de los objetivos que persigue SVA con la contratación de este servicio, es dar una buena respuesta al cliente tanto en el aspecto de calidad de la reparación efectuada como en el tiempo de respuesta de esta atención. Así, un aspecto básico de este contrato es que se cumplan los plazos establecidos para atención de las averías.

En este sentido, SVA hará un seguimiento trimestral de los plazos en los que se han ejecutado las reparaciones. Por este motivo es importante que SVA tenga conocimiento de la fecha en la que quedan subsanadas todas y cada una de las incidencias, para así llevar un control real de los plazos. De esta forma, cada incidencia llevará aparejada un plazo en el que queda subsanada. Si los plazos para resolver las incidencias marcadas en párrafos anteriores, y que se resumen en el siguiente cuadro, no se cumplen, las penalizaciones serán las siguientes:

PLAZOS A CUMPLIR		
	REPARACIONES INFERIORES A QUINIENTOS EUROS (500,00 €)	REPARACIONES SUPERIORES A QUINIENTOS EUROS (500,00 €)
ACTUACIONES EN "OCUPADAS"	2 días para reparar desde la notificación de la incidencia (pudiendo llegar a 6 días por motivos justificados)	<ul style="list-style-type: none"> - 2 días para inspeccionar el problema. - 2 días desde inspección de problema para elaborar y enviar el presupuesto. - 2 días para reparar desde la notificación de la aceptación del presupuesto (pudiendo llegar a 6 días por motivos justificados).
ACTUACIONES EN "DESOCUPADAS"	6 días para reparar desde la notificación de la incidencia	<ul style="list-style-type: none"> - 6 días para inspeccionar el problema - 2 días desde inspección de problema para elaborar y enviar el presupuesto. - 6 días para reparar desde la notificación de la aceptación del presupuesto.
ACTUACIONES "URGENTES"	1 día desde la notificación de la incidencia	- 1 día desde la notificación de la incidencia.

- Si no se cumplen los plazos establecidos en este Pliego por causas imputables al contratista en porcentaje menor del 15% de las ocasiones no se aplicará penalización

- Si no se cumplen los plazos establecidos en este Pliego por causas imputables al contratista en porcentaje comprendido entre el 15% y el 30% de los casos, se penalizará con un **15%** del importe que se facture en el siguiente trimestre.
- Si no se cumplen los plazos establecidos en este Pliego por causas imputables al contratista en un porcentaje comprendido entre el 30% y el 50% de los casos, se penalizará con un **25%** del importe que se facture en el siguiente trimestre.
- Si no se cumplen los plazos en más de un 50% de las ocasiones, será motivo suficiente para la rescisión del contrato

En el mes siguiente al trimestre vencido se verificarán por parte de SVA los plazos en los que han sido subsanadas las incidencias. Si se comprueba que se superan los límites establecidos en alguno de los porcentajes que suponen penalizaciones, SVA comunicará esta circunstancia de forma expresa al contratista, dándole a éste un plazo de 10 días laborales para que emita las alegaciones o explicaciones que estime oportunas. Si las consideraciones se presentan en plazo y se estiman justificados los retrasos se pondrá en conocimiento del contratista y no se aplicarán las penalizaciones. En caso contrario, SVA podrá aplicar las mismas de la forma en que se ha mencionado

11. PLAZO DE GARANTÍA

El plazo de garantía será de **2 AÑOS**, contado a partir de la fecha de la certificación en la que figure el trabajo ejecutado.

ZARAGOZA, 7 DE MARZO DE 2018



FDO. MANUEL TESA AVILLÁ
DIRECTOR-GERENTE
SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.