

**CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS  
PUNTUALES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EDIFICIOS PROPIEDAD  
Y/O GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE  
VALLADOLID.**

**REUNIDOS**

De una parte **Dña. ELENA MARTIN MANTECON**, con N.I.F. 12219571Q, que interviene en nombre y representación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL., con C.I.F. B-47314976, con domicilio social en Valladolid, Plaza de la Rinconada, núm. 5, Distrito Postal 47001; en su calidad de Gerente de la mencionada Sociedad, con poderes suficientes, y conforme a lo establecido en sus Estatutos Sociales y por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 3 de febrero de 2016.

Y de otra, **D. ADOLFO PALACIOS GONZALEZ**, con D.N.I. nº 30050368-V en nombre y representación de "NUCLEO, S.A.", con C.I.F. A-47042502, y con domicilio en Puente Colgante, 24 - 1º 47007 VALLADOLID.

**EXPONEN**

**PRIMERO:** La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. ha llevado a cabo diversas promociones y tiene varias propiedades en las cuales es preciso realizar trabajos puntuales de reparación y mantenimiento, al objeto de prestar un servicio adecuado a los arrendatarios usuarios de las viviendas y mantener de manera eficaz su patrimonio.



Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

**SEGUNDO:** Por este motivo, y previo a la adjudicación del contrato de mantenimiento general que esta sociedad ha licitado, se ha considerado imprescindible, para cubrir las necesidades imperiosas hasta dicha fecha, la contratación de los servicios para la realización de trabajos puntuales de reparación y mantenimiento en edificios propiedad y/o gestionados por la sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid

**TERCERO:** Tras la preceptiva licitación, la empresa NUCLEO, S.A., atendida su oferta, ha resultado adjudicataria del citado contrato habiendo presentado los documentos necesarios para la firma del presente contrato.

En consonancia con lo expuesto y para llevarlo a efecto, los Sres. comparecientes otorgan el presente Contrato, conforme a las siguientes

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** VIVA, S.L., por medio de la Gerente de la Sociedad, contrata con D. ADOLFO PALACIOS GONZALEZ, en nombre y representación de NUCLEO, S.A., la ejecución de los TRABAJOS PUNTUALES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EDIFICIOS PROPIEDAD Y/O GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, establecidos en las bases contempladas en el anexo 3 en relación a los edificios señalados en el anexo 1 del presente contrato. Para ello Núcleo, S.A. ha presentado oferta que se adjunta como anexo 2 formando parte del presente contrato por el precio anual total de CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS DE EURO I.V.A. excluido (5.351,17 € IVA excluido.), que suponen un 33,10% de la baja aplicable a los precios obtenidos de la base de precios de Guadalajara 2015. Los anexos adjuntos forman parte del presente contrato resultando vinculantes para las partes, siendo de aplicación preferente el mismo ante cualquier posible contradicción entre los respectivos documentos.



Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

**SEGUNDA:** Los trabajos serán ejecutados a riesgo y ventura del contratista. Los pagos se satisfarán dentro de los treinta días, presentada la factura en esta sociedad, tras la verificación y conformidad técnica por parte de la sociedad contratante, de los trabajos realizados.

**TERCERA:** D. Adolfo Palacios González, en nombre y representación de "NUCLEO, S.A.", se obliga a realizar totalmente los trabajos objeto del presente contrato durante el plazo de dos meses improrrogables, contados a partir del día siguiente al de la firma del presente contrato.

El crédito aprobado no tiene carácter vinculante; únicamente se contratarán los servicios que sean necesarios por no ser posible ser ejecutadas por el personal propio de la sociedad municipal y sean solicitadas por la sociedad contratante.

No podrá ser causa de reclamación por parte del adjudicatario en el caso de que dicha cifra no se alcance. Su cuantía por el plazo señalado se irá materializando por los importes de las tareas que se encarguen, pudiéndose no alcanzar dicha cifra.

**CUARTA.-** Todos los trabajos necesarios para la prestación de los servicios objeto del presente contrato, se entienden contemplados en la oferta presentada, siendo igualmente de cuenta del contratista los gastos derivados de la obtención de los posibles permisos necesarios para su consecución. Igualmente los trabajos ejecutados por el contratista tendrán la garantía establecida en su caso en la ley, y en su defecto, al menos de un año desde la ejecución de la misma.

Cualquier modificación contractual, comporte o no la introducción de nuevas unidades de Obra o materiales en la oferta presentada, requerirá la autorización expresa de la Sociedad Contratante con carácter previo a su ejecución y se formalizará a través de un documento complementario al de formalización del Contrato.

No se abonará al contratista ningún trabajo que implicando variación en el precio del Contrato no haya sido autorizado por la Sociedad Contratante.

**QUINTA.-** D. Adolfo Palacios González, en nombre y representación de "NUCLEO, S.A.", se compromete a dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones contenidas en su oferta y en el presente contrato, así como a tener en vigor todos los seguros necesarios para la ejecución del mismo, siendo responsable de los posibles daños derivados en su ejecución.

Teniendo en cuenta el objeto y duración del contrato no existe revisión de precios.

La demora en la ejecución del contrato por el contratista, conllevará una penalización de ciento cincuenta euros/día, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera ocasionarse, así como la posible resolución del contrato.

Dada la naturaleza del contrato se prohíbe la subcontratación.

**SEXTA.-** El presente contrato se extinguirá por el transcurso del plazo establecido en el mismo, incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes y demás supuestos contemplados en la ley.

**SÉPTIMA.-** El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada. En lo no contemplado en el presente contrato las partes se remiten al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y, en su defecto al Código Civil. Cualquier cuestión que surja entre las partes, sobre la interpretación o incumplimiento del presente Contrato, será sometida a los Juzgados y Tribunales del orden civil de Valladolid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero jurisdiccional que pudiera corresponder.

Y para que consten las anteriores manifestaciones, como expresiones que son de su libre voluntad, ambas partes firman el presente documento, así como sus Anexos, en duplicado ejemplar, en Valladolid, a 29 de agosto de 2016.

EL GERENTE

Dña. Elena Martín Mantecón

EL CONTRATISTA

D. Adolfo Palacios González  
Rehabilitación - Construcción - Promoción  
**NUCLEO, S.A.**  
Puente Colgante, 24-1º  
Tlf. 983 47 22 04 - Fax 983 27 71 86  
47007 VALLADOLID

## ANEXO 1

Los edificios que se contemplan en el presente contrato se encuentran ubicados en los siguientes inmuebles:

VALLADOLID, S.L.				
DIRECCION EDIFICIOS	Nº	Nº VIVIENDAS	TRASTEROS	GARAJES
Plaza Rinconada	5	SEDE SOCIAL	-	-
C/ Lille	3	1 (2º B)	1	10(5coches+5motos)
C/ Julián Humanes	3	17	17	17
C/ Rector Luis Suarez	20	24	24	30
C/ Mº Sta. Mª de la Vid	6	22	22	88
C/ Florencia	1	21	21	34
C/ Yunta	7	13	25	25
C/ Yunta	9	12		
DIRECCION VIVIENDAS	Nº	Nº VIVIENDAS	TRASTERO	GARAJES
C/ Vuelo	100-	12	-	1
	102-			
	104-			
	106-			
	110-			
	112-			
	114-			
	116-			
	122-			
	124-			
	134-			
	138			
C/ Carabela	8	1	-	2
C/ Carabela	12	1	-	2
C/ Bergantín	1	1	-	2
C/ Bergantín	11	1	-	1
C/ Bergantín	15	1	-	1
C/ Castilla	49	1	-	1





**VIVA**

C/ Montemayor de Pililla	1	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	2	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	4	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	6	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	8	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	10	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	12	1	-	1
C/ Vinos de Rueda	1	5º A	1	1
C/ Macizo de Gredos	76	1	1	1
C/ Macizo de Gredos	82	1	1	1
C/ Macizo de Gredos	84	1	1	1
C/ Macizo de Gredos	86	1	1	1
C/ Macizo de Gredos	106	1	1	1
Paseo Zorrilla	191	2º C	1	1
C/ Realengo	1	Bajo A	1	1
C/ Porillo de Balboa	57	2º Izq.	1	1
C/ Grajilla	20	1	-	1
C/ Zampullín	12	1	-	1
C/ Zorzal	12	6	-	-
Villanueva de Duero		1	-	1

DIRECCION VIVIENDAS SOCIALES	Nº	Nº VIVIENDAS	TRASTEROS	GARAJES
C/ Aguinaldo	14	1	-	-
C/ Macizo de Gredos	88	1	1	1
C/ Nicolás Salmerón	33	Bajo D	-	-
C/ Orquídea	38	1º A	-	1
C/ Orquídea	38	1º B	-	1
C/ Osa Menor	4	1	-	-
Plaza de la Churrería	22	1	-	1
Plaza de las Nieves	10	3º B	-	1
Plaza de las Nieves	6	2º A	-	1
C/ Vinos de Rueda	22	4º M	-	1
C/ Vinos de Rueda	24	1º A	-	1



**VIVA**

C/ Virgen de la Saleta	4	1º D	-	-
Paseo del Cauce	75 G	1º B	-	1
Paseo del Cauce	75G	1º C	-	1
C/ Nicolás Salmerón	31	Bajo C	-	-
C/ Padre Benito Menni	2	1º D	-	-
Paseo San Isidro	20	Bajo Dcha.	-	-

DIRECCION LOCALES	Nº	Nº VIVIENDAS	TRASTEROS	GARAJES
C/ Rector Luis Suarez,	20	Cooworking	-	-
C/ Lille		Local 1	-	-
C/ Lille		Local 2	-	-
C/ Lille		Local 3	-	-
C/ Lille		Local 4	-	-
C/ Florencia	1	Local 1	-	-
C/ Florencia	1	Local 2	-	-
C/ Realengo	1	Local	-	-

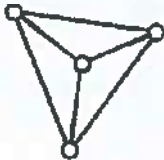


Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

## ANEXO 2

### OFERTA PRESENTADA





REHABILITACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PROMOCIÓN

**Núcleo, S.A.**

Puente Colgante, 24 - 1º  
Teléfono 983 47 22 04  
47007 VALLADOLID  
E-mail: nucleo@telefonica.net

ENTRADA



VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L.

Fecha

23-8-16

de origen

1876

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA  
DE VALLADOLID, S.L.**  
Plaza de la Rinconada, 5  
47001 VALLADOLID

Valladolid, 23 de Agosto de 2016

Muy Sres. Nuestros:

En relación con su invitación para presentar oferta para la "Contratación menor de servicios para la realización de trabajos puntuales de reparación y mantenimiento en edificios propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.", adjuntamos **SOBRE CERRADO** que contiene la oferta económica.

Atentamente.

Rehabilitación- Construcción- Promoción  
**NUCLEO, S.A.**

Puente Colgante, 24-1º  
Tel. 983 47 22 04 - Fax 983 27 71 55  
47007 VALLADOLID



REHABILITACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PROMOCIÓN

**Núcleo, S.A.**

Puente Colgante, 24 - 1º  
Teléfono 983 47 22 04  
47007 VALLADOLID  
E-mail: nucleo@telefonica.net

**OFERTA ECONÓMICA**

Ref.: EMM/mlm

"CONTRATACIÓN MENOR DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS PUNTUALES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EDIFICIOS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L."

**IMPORTE TOTAL SIN IVA..... 6.153,84 €**

Se aplicará un porcentaje del 15 % en concepto de Beneficio Industrial

y Gastos Generales..... 802,67 €

Ejecución de trabajos..... 5.351,17 €

**Importe Ejecución Contrata..... 6.153,84 €**

En Valladolid a 23 de agosto de 2016

Rehabilitación - Construcción - Promoción

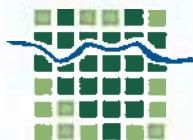
**NUCLEO, S.A.**

Puente Colgante, 24-1º

Tlf. 983 47 22 04 - Fax 983 27 71 86

47007 VALLADOLID

Fdo.: Adolfo Palacios González  
Director Gerente



**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

### ANEXO 3

#### BASES TECNICO ADMINISTRATIVAS.


Reg. Mercantil de Valladolid. Tomo 509. Folio 135. Hoja VA-4547. Inscripción 3ª C.I.F. B-47314976


**CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS PUNTUALES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EDIFICIOS PROPIEDAD Y/O GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID.**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA Y NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN**

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, es consciente de la necesidad de la realización temporal de los trabajos de conservación y mantenimiento general en las viviendas y edificios, bien de propiedad o gestionados por la misma, en tanto se produzca la adjudicación definitiva de los mismos mediante licitación por procedimiento abierto.

Teniendo como base el Pliego de prescripciones técnicas que sirvió de base para la anterior adjudicación, ahora caducada, la GERENTE de esta Sociedad **RESUELVE**:

- 
- 1º. Ordenar el inicio del correspondiente expediente dirigido a la contratación indicada, y al amparo de lo previsto en la regulación de los contratos menores que se contiene en los artículos 111 y 138.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, debido a que la cuantía del contrato es inferior a dieciocho mil euros (18.000 euros), IVA excluido.
  - 2º. Que se envíe invitación para presentar oferta a las empresas que se indican a continuación, por tener conocimientos técnicos y experiencia en la elaboración de trabajos de similares características.

- 
- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGIDO, S.L.
  - CONSTRUCCIONES SANCHEZ ROMERA
  - CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIONES STOA, S.L.
  - EULEN, S.L.
  - NUCLEO

Valladolid a 16 de agosto de 2016.



Fdo.: Elena Martín Mantecón.



Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

## **CONTRATO MENOR DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS PUNTUALES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EDIFICIOS PROPIEDAD Y/O GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID.**

### **INFORME DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE**

Consta en el expediente informe de la justificación y de la necesidad de la contratación de los trabajos para la realización, de forma temporal, de los trabajos de conservación y mantenimiento general en las viviendas y edificios bien de propiedad o gestionados por la misma.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid tiene entre sus funciones el mantenimiento y puesta a punto de las viviendas de su propiedad o gestionadas por ella en régimen de alquiler.

El objeto de dicho trabajo se encuadra dentro del objeto contemplado en los estatutos sociales, debiendo constar en el expediente tanto la idoneidad del medio, como la necesidad de llevar a cabo los trabajos objeto de licitación.

A la fecha de realización del presente informe existe constancia de la existencia de crédito presupuestario suficiente para llevarlo a cabo, según informe elaborado por el Director financiero de esta Sociedad.

1. El objeto del contrato son los servicios de mantenimiento general en viviendas y edificios propiedad o gestionados por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, de conformidad con la relación aportada en el Anexo I y el Pliego de Prescripciones Técnicas que se adjunta a la presente licitación como Anexo II.

En este sentido, se entiende por mantenimiento general el conjunto de trabajos que comprende la reparación y sustitución, necesarios para devolver la funcionalidad perdida de algún elemento constructivo, equipo o instalación, como consecuencia de un proceso degenerativo o de una mala utilización, y que no se ha detenido a tiempo su deterioro, así como las acciones de conservación general, que sean necesarias para asegurar el normal funcionamiento de los mismos.



El concepto de servicios de mantenimiento abarca el conjunto de actuaciones que, por su naturaleza y de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no afectan a la estructura y configuración de los edificios, sino que se trata de actuaciones de escasa entidad constructiva y económica (incluyendo demoliciones de escasa entidad) que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de seguridad de edificios y locales y, por tanto, no requieran proyecto técnico.

Las especialidades técnicas u oficios que comprende el presente contrato serán todos los relacionados con la construcción (albañilería, fontanería, cerrajería, pintura, carpintería, electricidad, etc.) de acuerdo con lo especificado en el pliego de prescripciones técnicas.

2. De lo anteriormente expresado como antecedentes se encuentra justificada la necesidad e idoneidad de los trabajos, de conformidad con los artículos 22 y 109 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. La concreción del objeto de este contrato se recoge en el Pliego de Prescripciones Técnicas, donde también se especifica y justifica su importe.

3. Se trata de un contrato menor de obras.

- a. El plazo para la realización de los trabajos será de dos meses, desde la formalización del contrato siendo prorrogable por otro de un mes, previo acuerdo de las partes.
- b. El presente contrato se califica como de servicios si bien el tipo de actuaciones en que se concreta el mismo atendiendo a la práctica habitual del mercado requieren para su efectivo cumplimiento incluir los conceptos de gastos generales y beneficio industrial que son propios del contrato de obras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Por Orden FOM/1824/2013, de 30 de septiembre, a aplicar en el Ministerio de Fomento, se fija con carácter general en el 13% el porcentaje a que se refiere dicho artículo 131.

Al no existir ninguna norma de estas características aplicable a los contratos de servicios, dichos porcentajes en concepto de gastos generales y beneficio industrial, de tenerse en cuenta al fijar el precio del contrato, podrán ser inferiores al 13% y al 6% habiéndose fijado en este contrato esos porcentajes como máximos, siendo valorado como criterio de adjudicación el porcentaje de baja que oferten los licitadores.

- c. El precio de licitación (sobre el que los licitadores efectuarán la baja) estará integrado por:

- Cuadro de precios ("Precio Centro de la Construcción" 2015 comercializada por el Gabinete Técnico de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Guadalajara).
- Gastos generales (máximo 13 %)
- Beneficio Industrial (máximo 6%)

El régimen de pago será a través de factura, una vez concluidos los trabajos encargados con la conformidad de los técnicos de la sociedad municipal y el responsable del contrato, en la forma establecida en el pliego de prescripciones técnicas.

No existe posibilidad de pago con otro bien.

No existe la posibilidad de recibir abonos a cuenta sobre el precio del contrato.

- d. Se considera contrato menor de conformidad con el artículo 138.3 del TRLCSP, al ser un contrato de servicios de cuantía inferior a 18.000,00 € IVA excluido.

El crédito aprobado no tiene carácter vinculante, únicamente se contratarán las obras que sean necesarias por no ser posible ser ejecutadas por el personal propio de la sociedad municipal y sean solicitadas por la sociedad contratante.

No podrá ser causa de reclamación por parte del adjudicatario en el caso de que dicha cifra no se alcance. Su cuantía anual se irá materializando por los importes de las tareas que se encarguen, pudiéndose no alcanzar dicha cifra.

- e. El precio del contrato, teniendo en cuenta los precios de mercado para la realización de trabajos de características similares y el plazo a desarrollar y el personal a intervenir, de conformidad con el informe técnico emitido es de 8.000,00 euros IVA excluido.

#### 4. Garantías provisional y definitiva.

No se exige garantía provisional. La garantía definitiva se constituirá por importe del 10 por 100 del importe de adjudicación excluido el IVA.

Las garantías se regirán, constituirán y reajustarán en la forma y por cualquiera de los medios permitidos por el TRLCSP.

**5. Criterios para la adjudicación del contrato.**

Se aplicara únicamente a la oferta económica. La mayor cantidad de baja porcentual ofertada sobre los Precios unitarios de la base de Precios de la Construcción del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara será valorado con la máxima puntuación, la oferta que no realice ninguna baja con cero (0) puntos, atribuyéndose a los restantes importes (cantidades) de baja ofertados la puntuación que proceda proporcionalmente por el procedimiento de regla de tres simple directa.

**6. Legislación aplicable:**

- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el RDL 372011, de 14 de noviembre (en adelante TRLCSP).
- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).
- Instrucciones de Contratación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL.
- Modelo de expediente de contrato menos para la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL.

En Valladolid a 16 de agosto de 2016.

Fdo.: Elena Martín Mantecón

## ANEXO I

### LISTADO CUADRO DE EDIFICIOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.

DIRECCION EDIFICIOS	Nº	Nº VIVIENDAS	TRASTEROS	GARAJES
Plaza Rinconada	5	SEDE SOCIAL	-	-
C/ Lille	3	1 (2º B)	1	10(5coches+5motos)
C/ Julián Humanes	3	17	17	17
C/ Rector Luis Suarez	20	24	24	30
C/ Mª Sta. Mª de la Vid	6	22	22	88
C/ Florencia	1	21	21	34
C/ Yunta	7	13	25	25
C/ Yunta	9	12		
DIRECCION VIVIENDAS	Nº	Nº VIVIENDAS	TRASTERO	GARAJES
C/ Vuelo	100- 102- 104- 106- 110- 112- 114- 116- 122- 124- 134- 138	12	-	1
C/ Carabela	8	1	-	2
C/ Carabela	12	1	-	2
C/ Bergantín	1	1	-	2
C/ Bergantín	11	1	-	1
C/ Bergantín	15	1	-	1
C/ Castilla	49	1	-	1
C/ Montemayor de Pililla	1	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	2	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	4	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	6	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	8	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	10	1	-	1
C/ Montealegre de Campos	12	1	-	1
C/ Vinos de Rueda	1	5º A	1	1
C/ Macizo de Gredos	76	1	1	1
C/ Macizo de Gredos	82	1	1	1



# VIVA

Sociedad Municipal de Suelos y Vivienda de Valladolid S.L.	C/ Macizo de Gredos	84	1	1	1
	C/ Macizo de Gredos	86	1	1	1
	C/ Macizo de Gredos	106	1	1	1
	Paseo Zorrilla	191	2º C	1	1
	C/ Realengo	1	Bajo A	1	1
	C/ Portillo de Balboa	57	2º Izq.	1	1
	C/ Grajilla	20	1	-	1
	C/ Zampullín	12	1	-	1
	C/ Zorzal	12	6	-	-
	Villanueva de Duero		1	-	1
	<b>DIRECCION VIVIENDAS SOCIALES</b>	<b>Nº</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>TRASTEROS</b>	<b>GARAJES</b>
	C/ Aguinaldo	14	1	-	-
	C/ Macizo de Gredos	88	1	1	1
	C/ Nicolás Salmerón	33	Bajo D	-	-
	C/ Orquídea	38	1º A	-	1
	C/ Orquídea	38	1º B	-	1
	C/ Osa Menor	4	1	-	-
	Plaza de la Churrería	22	1	-	1
	Plaza de las Nieves	10	3º B	-	1
	Plaza de las Nieves	6	2º A	-	1
	C/ Vinos de Rueda	22	4º M	-	1
	C/ Vinos de Rueda	24	1º A	-	1
	C/ Virgen de la Saleta	4	1º D	-	-
	Paseo del Cauce	75 G	1º B	-	1
	Paseo del Cauce	75G	1º C	-	1
	C/ Nicolás Salmerón	31	Bajo C	-	-
	C/ Padre Benito Menni	2	1º D	-	-
	Paseo San Isidro	20	Bajo Dcha.	-	-
	<b>DIRECCION LOCALES</b>	<b>Nº</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>TRASTEROS</b>	<b>GARAJES</b>
	C/ Rector Luis Suarez,	20	Cooworking	-	-
	C/ Lille		Local 1	-	-
	C/ Lille		Local 2	-	-
	C/ Lille		Local 3	-	-
	C/ Lille		Local 4	-	-
	C/ Florencia	1	Local 1	-	-
	C/ Florencia	1	Local 2	-	-
	C/ Realengo	1	Local	-	-





**VIVA**

Sociedad Municipal de  
Suelo y Vivienda  
de Valladolid, S.L.

## ANEXO II


**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE  
LOS TRABAJOS DE REPARACION, MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LAS  
VIVIENDAS, LOCALES Y ZONAS COMUNES SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y  
VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.**

## 1. ANTECEDENTES

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., gestiona y administra el conjunto del patrimonio inmobiliario de viviendas y locales de su propiedad.

Es su competencia la conservación y promoción de obras que garanticen las condiciones de habitabilidad y uso de estos edificios, así como, la prolongación de la vida útil de los mismos.

## 2. OBJETO



El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas específicas para la conservación y mejora del funcionamiento y rendimiento de los locales, viviendas y zonas comunes de los edificios propiedad de la Sociedad Municipal.

Excepcionalmente, cuando la Sociedad Municipal actúe como promotor de viviendas en venta que hayan sido recibidas y ante la inacción del contratista responsable y de forma subsidiaria, repitiendo posteriormente contra éste, se podrán incluir las obras de reparación de las deficiencias que surjan en esas promociones y resulten obligatorias para el promotor.

## 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación afectado por el presente concurso comprende los edificios, viviendas y locales enumerados en el anexo I, así como, las incorporaciones de inmuebles o dependencias que la Sociedad Municipal incluya en el transcurso del periodo de duración del contrato.

## 4. DEFINICIÓN DE LOS TRABAJOS



La definición de los trabajos objeto del presente, con carácter general se relacionan a continuación:

- Inspección de viviendas: consiste en la elaboración de informe, por técnico competente, del estado de conservación de las viviendas cuando se produzca un abandono por parte de los distintos arrendatarios, y con carácter previo a la posterior ocupación por los nuevos usuarios.

- Mantenimiento preventivo: consiste en la inspección y mantenimiento periódico de los elementos constructivos y de las instalaciones de los edificios y viviendas, a excepción de calderas, ascensores y protección contra incendios.
- Reparación: consiste en los trabajos de reparación que sean necesarios para restituir el normal funcionamiento y condiciones de habitabilidad de los edificios y viviendas.
- Limpieza y mantenimiento: Limpieza periódica sumideros, arquetas, canalones y bajantes de todas las zonas comunes de los edificios. También incluirá la limpieza de las viviendas cuando se produzca un abandono por parte de los distintos arrendatarios.

Todas las actuaciones deberán cumplir la normativa preceptiva que afecte a cada uno de los trabajos incluidos en el presente pliego, así como, se ejecutarán conforme a las instrucciones de la Sociedad Municipal.

Se detallan a continuación los trabajos por oficios:

#### 4.1.- ALBAÑILERÍA

- Solados, alicatados, levantamientos de cerramientos, tabiques, tabicones, guarnecidos, enlucidos, retejado, reparaciones y limpiezas en cubiertas, impermeabilizaciones, trabajos de apoyo a oficios, así como cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.

#### 4.2.- FONTANERÍA

- Reparación o sustitución de elementos de la instalación de fontanería y saneamiento, en elementos comunes y privativos
- Limpieza y desatascos de saneamientos y redes pluviales.
- Reparación de equipos de impulsión de agua sanitaria y limpieza de aljibes.
- Emisión de certificados de instalación, en su caso.
- Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.


#### **4.3.- ELECTRICIDAD**

---

- Reparación o sustitución de elementos de la instalación eléctrica de viviendas y locales, así como, en zonas comunes de edificios.
- Reparación de averías eléctricas en interiores, receptoras y enlaces de viviendas y locales.
- Reparación o sustitución de porteros electrónicos.
- Conservación y reparación de luminarias interiores y exteriores, en zonas comunes de edificios.
- Verificaciones y mediciones de aislamiento y tierras.
- Emisión de certificados de instalación, en su caso.
- Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.


#### **4.4.- OTRAS INSTALACIONES**

---

- 
- Reparación o sustitución de elementos de la instalación de climatización, paneles solares y telecomunicaciones de viviendas y locales, así como, en zonas comunes de edificios.
  - Emisión de certificados de instalación, en su caso.
  - Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.

#### **4.5.- CERRAJERÍA**

---

- 
- Reparación o sustitución de cualquier tipo de cerraduras.
  - Colocación y reparación de todo tipo de ventanas y carpintería exterior e interior, en viviendas y elementos comunes.
  - Reparación o sustitución de cierres metálicos, rejas y cercados.
  - Sustitución de vidrios y cierres hidráulicos en puertas.
  - Instalación y reparación de persianas.
  - Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.


#### **4.6.- PINTURA**

---

- Pintado de interiores de viviendas, locales y elementos comunes, así como, pintado de fachadas y zonas exteriores de similares características a las existentes.
- Tratamientos y limpiezas de fachadas por agresión de agentes biológicos, atmosféricos y humanos.
- Aplicación de esmaltes o barnices en carpinterías.
- Aplicación de pinturas especiales en garajes y elementos singulares.
- Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.

#### **4.7.- MADERA**

---

- 
- Reparación o sustitución de puertas interiores y exteriores, en viviendas y zonas comunes.
  - Reparación y colocación de ventanas de madera.
  - Reparación de mobiliario y elementos singulares.
  - Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.


#### **4.8.- JARDINERÍA**

---

- Tratamiento de terrenos, criba y aplicación de tierras.
- Desbroce y limpieza de zonas verdes, así como, siembra, plantación, poda, tratamientos herbicidas y riego, en su caso.
- Cualquier trabajo que a criterio de la Sociedad Municipal se estime propio del oficio y este destinado a incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios y garantice la vida útil de los mismos.

#### **4.9.- VARIOS**

---

- 
- Mudanzas y retirada de enseres en viviendas, locales y dependencias del edificio.
  - Limpieza de las viviendas cuando se produzca un abandono por parte de los distintos arrendatarios.
  - Montaje y desmontaje de letreros, anuncios y paneles de obras.



- Trabajos que sean complementarios de otros y principales que tengan por objeto incrementar la eficacia de las viviendas, locales y edificios mejorando la vida útil de los mismos.

## **5. ALCANCE ECONÓMICO**

El presupuesto base de licitación de este concurso es el importe que figura en el apartado B del Cuadro de Características que rige este concurso.

Esta cifra tiene carácter orientativo, siendo su único fin proporcionar un elemento de juicio para la formulación de la oferta económica por parte de los licitadores, y fijación de la fianza correspondiente, por lo que no podrá ser causa de reclamación por parte del adjudicatario en el caso de que dicha cifra no se alcance o supere. Este importe quedará limitado, en todo caso, por el que figure para este concepto en los presupuestos de la Sociedad Municipal.

## **6. DURACIÓN DEL CONTRATO**

La duración del contrato de este concurso es el plazo que figura en el apartado I del Cuadro de Características que rige este concurso.

Terminado su plazo de vigencia, el contrato será prorrogable excepcionalmente, y con carácter obligatorio para el contratista, hasta que el nuevo contratista se haga cargo de las prestaciones objeto del contrato o que la Sociedad Municipal, en su defecto comience a prestarlo directamente, sin que pueda exceder en ningún caso de seis meses esta prórroga excepcional.

## **7. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EMPRESAS**

La empresa adjudicataria deberá disponer de suficiente personal cualificado, para atender como mínimo los siguientes oficios: albañilería, fontanería, electricidad, pintura, cerrajería y carpintería de madera y dispondrá de peones para la realización de posibles mudanzas, traslados de enseres, y así como apoyo a los distintos oficios.

Se entiende comprendida dentro del presente contrato los desplazamientos y la reposición de los materiales que exijan las reparaciones de las averías.

Los materiales empleados contarán con los correspondientes sellos y marcados de calidad exigidos en construcción, así como, en la normativa de aplicación.

Correrán por cuenta de la empresa adjudicataria la retirada y gestión de residuos que por sus características así lo requieran.

Las reparaciones se ejecutarán de acuerdo con las exigencias legales de aplicación, y por el personal legalmente autorizado que, en su caso, así lo requiera.

## **8. METODOLOGÍA GENERAL OPERATIVA**

La empresa adjudicataria deberá desarrollar, desde el primer día de vigencia del contrato, el mantenimiento preventivo y las reparaciones que la Sociedad Municipal solicite desde ese momento.

La empresa adjudicataria ejecutará directamente, sin necesidad de órdenes específicas, las operaciones de inspección, a tal efecto realizará las inspecciones pertinentes, conforme a un programa de trabajo previamente aprobado por la Sociedad Municipal.

Cuando la Sociedad Municipal haya recibido parte de avería formulado por un usuario o representante, se comprobará la necesidad y urgencia de las medidas a adoptar, y se dará traslado a la empresa adjudicataria, si procede, para su subsanación.

Cuando la avería se produzca fuera del horario de atención al público de la Sociedad Municipal, el usuario o su representante, debidamente identificado, formulará la necesidad directamente a la empresa adjudicataria, que comprobará la necesidad y urgencia de las medidas adoptar y actuará en consecuencia para su subsanación y mantenimiento de las debidas condiciones de uso, dando parte a la compañía de seguros.

Respecto de todas las actuaciones realizadas, la empresa adjudicataria deberá documentarlas debidamente, mediante informe descriptivo y documentación fotográfica, con validez para su presentación ante la entidad aseguradora correspondiente, si la Sociedad Municipal lo precisara y, en todo caso, con el fin de dar la conformidad a la obra realizada, iniciándose a partir de ese momento el plazo de garantía que señala el punto 14 de este Pliego

Igualmente, la empresa adjudicataria dará cuenta a la Sociedad Municipal de todas sus actuaciones mediante partes de trabajo que se presentarán en la Sociedad semanalmente y se formalizarán en fichas con el modelo que se

establezcan. En todo caso, estas fichas deberán de contener al menos, información identificativa del edificio o vivienda, fecha de actuación, motivo de la intervención y descripción de la actuación.

## **9. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

La empresa adjudicataria deberá de disponer de un servicio de 24 horas para poder atender de forma inmediata la reparación de averías que afecten al funcionamiento normal o servicios básicos de los edificios, locales y viviendas, con especial atención a la subsanación de circunstancias en las que exista riesgo de generar daños a personas, inmuebles o viviendas.

En todo caso, a continuación se enumeran algunas de las actuaciones que deberán de ser ejecutadas en un plazo máximo de 24 horas:

- Subsanación de averías en las instalaciones de suministro o evacuación de agua, que generen inundaciones o falta de abastecimiento en edificios.
- Subsanación de desplomes y desprendimiento de material
- Ejecución de refuerzos y apuntalamientos.
- Arreglo o instalación de cerraduras.
- Cierre de accesos en desalojos.
- Subsanación de averías eléctricas por falta de suministro en edificios o con riesgo para la seguridad.
- Retirada de escombros y de enseres que se precisen como consecuencia de averías graves o desalojos.
- Todas aquellas que a criterio de la Sociedad Municipal puedan causar daños a personas o cosas, o que afecten gravemente la habitabilidad de las viviendas.

El resto de las averías deberán de ser atendidas en un plazo máximo de 72 horas desde la recepción de la notificación. Se admitirán plazos superiores en los supuestos condicionados por el suministro de materiales o características propias de la actuación a desarrollar.

La empresa adjudicataria, pondrá a disposición de la Sociedad Municipal, los trabajadores que sean necesarios para poder atender las reparaciones, para lo que deberá de contar al menos con personal de albañilería, fontanería y electricidad para atender las averías de carácter inmediato.

La empresa adjudicataria pondrá a disposición de la Sociedad Municipal todos los medios materiales que sean precisos para la ejecución de las obras que le sean encomendadas.

#### **10. MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD**

El contratista es responsable de las condiciones de seguridad y salud, señalización y vallado en los trabajos y está obligado a adoptar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en el Real Decreto 1627/97 de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, así como las demás disposiciones vigentes sobre esta materia, las medidas y normas que dicten los organismos competentes y las exigidas en los documentos contractuales.

El contratista es responsable y deberá adoptar las precauciones necesarias para garantizar la seguridad de las personas que transiten por la zona de obras y las proximidades afectadas por los trabajos a él encomendados.

El contratista deberá redactar, bajo su exclusiva responsabilidad, un Plan de Seguridad y Salud, en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen que especifique las medidas prácticas de seguridad que se estimen necesarias tomar en las obras a realizar.

Este Plan de Seguridad y salud debe precisar las modalidades de aplicación de las medidas reglamentarias y de las complementarias que correspondan a riesgos peculiares de las obras, con el objeto de asegurar la eficacia de:

- La seguridad de su propio personal, de la Dirección y de terceros.
- La higiene, medicina del trabajo y primeros auxilios y cuidados de enfermos y accidentados.
- La seguridad de las instalaciones de obra y equipo de maquinaria.

Además del cumplimiento de las disposiciones de carácter oficial relativas a la seguridad y salud, el contratista estará obligado a imponer y hacer cumplir las normas de seguridad particulares reglamentarias de su empresa.

Los planes de seguridad de los subcontratistas, en su caso, deberán ser concordantes en las actividades a desarrollar, aunque ante la Sociedad Municipal, el responsable último siempre será el adjudicatario de las obras.

El contratista deberá designar una persona de su organización responsable de la Seguridad y Salud, de acuerdo con las disposiciones oficiales y que tendrá las funciones de velar, instruir y supervisar en materia de seguridad a todo el personal que trabaje en las obras y de cualquier persona de cuya presencia en la zona de las obras sea responsable el contratista.



## 11. VALORACIÓN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS

La valoración de las obras realizadas se efectuará aplicando a la medición efectuada el precio correspondiente al Cuadro de Precios que se adjunta a este Pliego de Condiciones como Anexo II.

Los precios de dicho Cuadro se consideran de ejecución material, por lo que habrán de incrementarse en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, así como afectados de la baja que a los mismos oferte el licitador.

En dichos precios se considerarán incluidos las medidas de protección y balizamiento, así como los correspondientes a los equipos, maquinaria, control de calidad y todas las gestiones colaterales necesarias.

Si durante el periodo de vigencia del Contrato la Sociedad Municipal considerase conveniente introducir alguna nueva unidad de obra o algún material no incluido en el Cuadro de Precios que figura como Anexo a este Pliego, procederá a la aplicación del precio que corresponda con arreglo a los siguientes criterios:

- Si el nuevo precio pudiera deducirse automáticamente a la vista del Cuadro de precios aprobado, se formulará este precio. A tal efecto se considerarán vinculantes y por lo tanto contractuales los precios de los materiales y mano de obra que sirven de base para la formación de los precios de las unidades de obra, de figurar en el Cuadro de Precios.
- En caso de que el nuevo precio no pudiere deducirse del Cuadro de Precios aprobado, se acudirá en primer lugar al cuadro de precios aprobado por el Servicio de Conservación del Ayuntamiento de Valladolid, y, en su defecto, procederá a su estudio contradictoriamente, sometiéndose el resultado de este estudio a la aprobación de los técnicos de la Sociedad Municipal, dando cuenta al Consejo de administración de la Sociedad..
- En ambos casos, se entiende que los nuevos precios contradictorios serán afectados por la baja de Contrata y se incorporarán al Cuadro de precios aprobado como uno más.



## **12. RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADJUDICATARIO**

El Adjudicatario será responsable de los accidentes, perjuicios o infracciones que puedan ocurrir o cometerse por la ejecución de los trabajos que se realicen por medio de este Contrato. A tal efecto deberá disponer del personal necesario para asegurar el control, seguridad, higiene y buena marcha de los trabajos. Deberán documentar fehacientemente el cumplimiento de las obligaciones legales en relación con los trabajadores a su cargo y de los subcontratados.

## **13. CONTROL DE CALIDAD**

Los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra serán cuenta de la empresa adjudicataria.

El Control de Calidad será realizado por empresa homologada y los resultados deberán estar a disposición de la Sociedad Municipal en el momento que los solicite.

La Sociedad Municipal podrá solicitar a la empresa adjudicataria, si estimase pertinente, ensayo o análisis de material o unidad de obra determinado.

## **14. GARANTÍAS**

La empresa adjudicataria es único responsable de la ejecución de los trabajos que ha desarrollado y, por tanto, de los defectos que, bien por la mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados, pudieran existir.

También será responsable de aquellas partes de la obra que subcontrate.

El plazo de garantía para cada trabajo realizado es el que figura en el apartado J del Cuadro de Características del pliego que rige este concurso.

Serán por cuenta de la empresa adjudicataria todas las reparaciones y reposiciones que se produjeran durante el periodo de garantía, derivadas de la incorrecta ejecución de los trabajos o defectos en los materiales utilizados.

#### **15.INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

Corresponde a la Sociedad Municipal, ejercer el control de los trabajos contratados. Con esta finalidad, el adjudicatario facilitará la visita y examen de cualquier proceso o fase de los trabajos, estando obligado a suministrar cuanta información le sea requerida.

