

**CONTRATO MENOR DE OBRAS PARA LA REPARACION DE ELEMENTOS
DAÑADOS POR HUMEDADES Y CONDENSACIONES EN DIFERENTES
PUNTOS DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN LA CALLE MACIZO DE
GREDOS, 84 Y 106 EN LA CIUDAD 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, S.L., 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. ÁNGEL SÁNCHEZ MONJE**, con D.N.I. nº 12233276-J en nombre y representación de "VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, S.L.", con C.I.F. B-47415104, y con domicilio en calle Adolfo Miaja de la Muela nº 7, 12 A, 47014 VALLADOLID.

EXPONEN

PRIMERO: La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. es propietaria de dos viviendas en la calle Macizo de Gredos de Valladolid, nº 84 y 106. En ellas se han detectado diversas humedades en las mismas que conllevan la necesidad de la reparación de la cubierta, impermeabilización de fachada, sustitución de carpinterías y reparación de acabados interiores en los cerramientos de las viviendas citadas.



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

SEGUNDO: El presente contrato tiene la calificación de contrato menor, por ser su importe inferior a 50.000€, de acuerdo con lo recogido en el punto 3 del artículo 138 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Se ha acreditado en el expediente la suficiencia de crédito habiendo solicitado cinco ofertas.

TERCERO: Tras la preceptiva licitación, la empresa **VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, SL.**, atendida su oferta, ha resultado adjudicataria del citado contrato habiendo presentado los documentos necesarios para la firma del mismo.

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. ÁNGEL SÁNCHEZ MONJE**, en nombre y representación de **VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, SL.**, la ejecución de las obras para la reparación de elementos dañados por humedades y condensaciones en diferentes puntos de las viviendas situadas en la calle Macizo de Gredos, 84 y 106 en la ciudad de Valladolid, de conformidad con el informe técnico de filtraciones en paramentos que se adjunta como Anexo 1 al presente contrato formando parte del mismo, así como su oferta que se adjunta igualmente como Anexo 2 formando parte del presente contrato por el precio total de **DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS IVA EXCLUIDO (18.475,00 € IVA excluido)**, que supone una baja del 15% al precio de licitación. 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.



VIVA

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 a la finalización de los trabajos contratados, dentro de los treinta días siguientes, presentada la factura en esta sociedad, tras la verificación y conformidad técnica por parte de la sociedad contratante, de los trabajos realizados.

TERCERA: D. Ángel Sánchez Monje, en nombre y representación de **VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, SL** se obliga a realizar totalmente los trabajos objeto del presente contrato durante el plazo de un mes a contar desde el acta de replanteo que se llevara a cabo el día 13 de septiembre de 2017.

El contrato se ejecutará sujeción a las cláusulas del mismo y a riesgo y ventura del contratista.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la sociedad contratante.

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. Ángel Sánchez Monje, en nombre y representación de **VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, SL** 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 la ejecución del objeto del mismo, el transcurso del plazo establecido en el mismo, incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes y demás supuestos contemplados en la ley.

Son causas de resolución del contrato el incumplimiento de las cláusulas establecidas en el mismo y las contempladas en el TRLCSP.

La resolución del contrato por aplicación de las causas que no sea la de "mutuo acuerdo", dará derecho a la otra parte que no hubiere incurrido en ella o no la hubiese provocado, a la indemnización por daños y perjuicios derivados de la misma, además de los efectos que se han contemplado en el contrato o en la ley para cada uno de los casos.

En el supuesto de que la resolución del contrato obedezca a alguna causa imputable al contratista, la sociedad contratante podrá dejar de hacer efectivas las cantidades pendientes de pago, sin que ello exima a aquél de las responsabilidades que tengan su origen en los trabajos realizados hasta el momento de la resolución.

SÉPTIMA. La sociedad contratante no mantiene relación laboral alguna con la sociedad contratista ni con su personal contratado, eximiéndose a la primera de cualquier responsabilidad por cualquier actuación posible de la sociedad contratista o de su personal contratado. A la extinción del presente contrato, no podrá producirse en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como personal de la sociedad contratante.

OCTAVA.- 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 2017.



LA GERENTE

Dña. Elena Martín Mantecón



EL CONTRATISTA

D. Ángel Sánchez Monje



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

ANEXO 1

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

5. VIVIENDA EN MACIZO DE GREDOS NÚMERO 84

5.1. INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA



Imagen 2: Fachada principal Macizo de Gredos, 84

Se observan daños en la fachada del baño consistentes en mohos en el perímetro de la ventana. Esta ventana está ubicada sobre la bañera y el techo inclinado actúa de zona de acumulación de vapor de agua.



Imagen 3: Vista general de la ventana del baño sobre la bañera

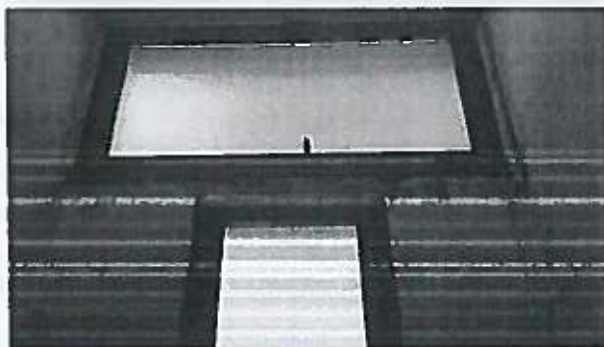


Imagen 4: Detalle de mohos producidos en el perímetro de la ventana

Por otra parte, en la habitación principal de la vivienda aparecen humedades en el encuentro entre techo y pared, en la zona de la ventana y la puerta de acceso a la terraza. El inquilino, también indica que se producen humedades en el interior del armario empotrado.

En esta zona, también se observan humedades en la zona inferior de la puerta de acceso al balcón.



Imagen 5: Humedades en el encuentro de techo y fachada

Imagen 6: Humedad en la zona baja de la puerta de acceso al balcón

Vistos los daños aparecidos en la vivienda, se presta especial atención a los puntos singulares de la cubierta considerando estos los encuentros con paramentos verticales y perímetro de la cubierta, así como las fachadas solucionadas con chapa metálica del baño.

Se trata de una cubierta inclinada con cubrición de teja cerámica de tipo plano. La estructura soporte parece ser forjado inclinado de hormigón armado y zona con tabique palomero. Los forjados inclinados forman volúmenes en el baño.

La fachada del baño está solucionada mediante panel sándwich.

Inspeccionada la cubierta, se observan reparaciones realizadas con tela asfáltica autoprotegida y con pintura. Estas reparaciones alcanzan a sellado de pasos de cubierta, perímetro de la cubrición de teja y piezas rotas.



Imagen 7: Reparaciones realizadas en cubierta

Imagen 8: Humedad en la cocina, probablemente procedente del deficiente sellado de los pasos de cubierta

5.2.DESARROLLO DE LAS PRUEBAS

5.2.1.PRUEBA DE ESTANQUEIDAD EN CUBIERTA

Se prueban puntos singulares de la cubierta inclinada. En concreto se prueba el encuentro entre cubierta inclinada y paramento vertical de fachada y puntos singulares de remate de cubierta adyacentes.

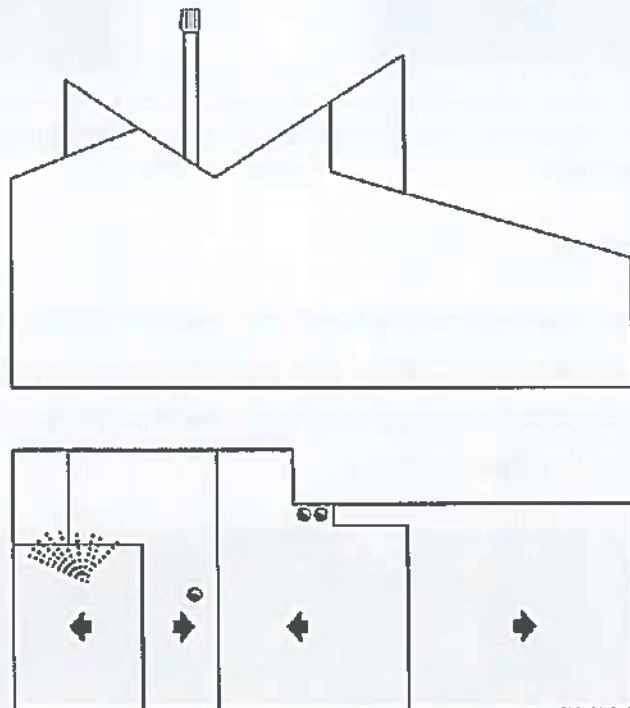


Imagen 9: Esquema de cubiertas de la vivienda. Punto singular probado

Se inspeccionan los puntos singulares que serán sometidos a la prueba. Se observan materiales de sellado de puntos singulares en mal estado de conservación, y reparaciones realizadas con cordones de silicona de la unión entre piezas.

Además, se observa degradación del ladrillo caravista en zonas expuestas, presentando estos roturas y desconchones.

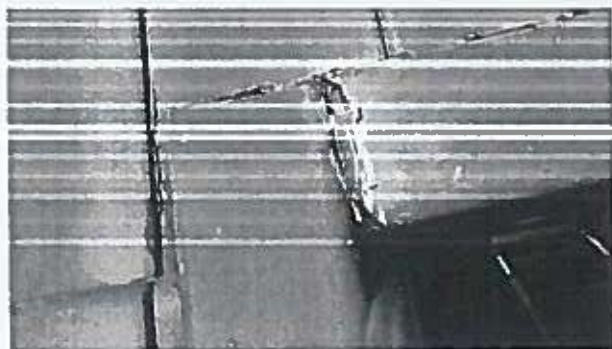


Imagen 10: Juntas entre tejas rematadas con silicona. Estado defectuoso de la reparación

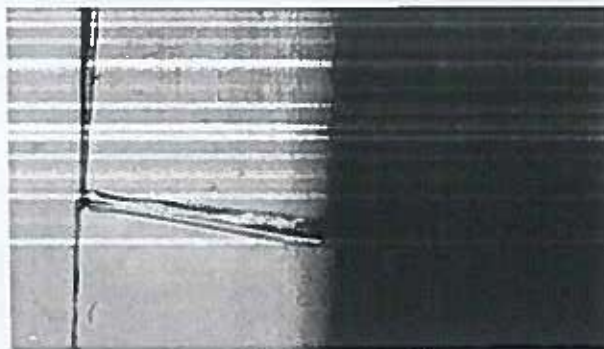


Imagen 11: Juntas entre tejas rematadas con silicona. Estado defectuoso de la reparación

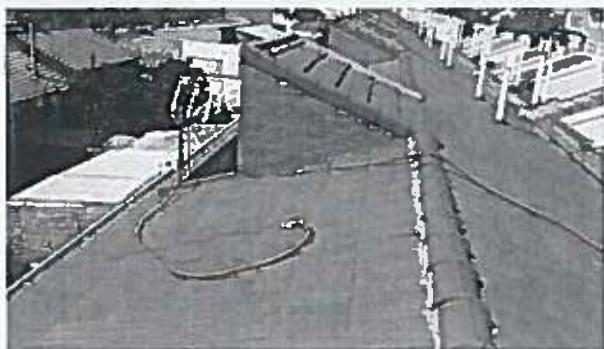


Imagen 12: Riego localizado en perímetro de solución constructiva de encuentro cubierta-fachada



Imagen 13: Impermeabilización punto singular y deterioro de ladrillo caravista

5.2.1.1. INCIDENCIAS DE LA PRUEBA

En el transcurso de la prueba, no se aprecia mancha de humedad en la zona de la habitación junto a la zona probada. Sin embargo se observa que aparece humedad bajo las tejas que protegen los puntos singulares. Por tanto, se concluye que se ha traspasado la cubrición de teja que forma la impermeabilización de la cubierta, provocando que la humedad se disperse por el paramento de ladrillo caravista.

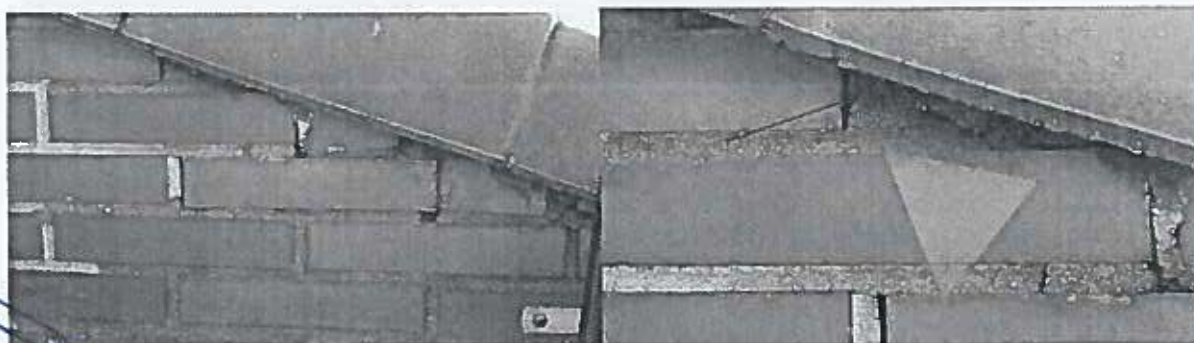


Imagen 14: Se detecta humedad bajo las piezas singulares que protegen el límite de la cubierta.

5.2.2. PRUEBA DE ESTANQUEIDAD EN FACHADA

Se realiza prueba de estanqueidad en fachada de la solución de fachada protegida mediante chapa metálica en la zona del baño.

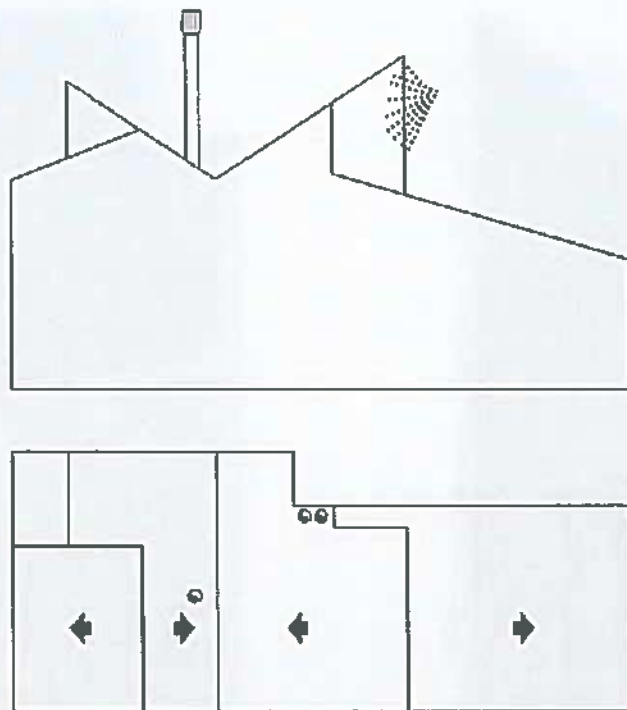


Imagen 15: Esquema de cubiertas de la vivienda. Punto singular probado en fachada baño

En el exterior de la fachada se observa que todas las uniones de las piezas metálicas que forman la solución de fachada se encuentran rematadas con mástico de silicona.

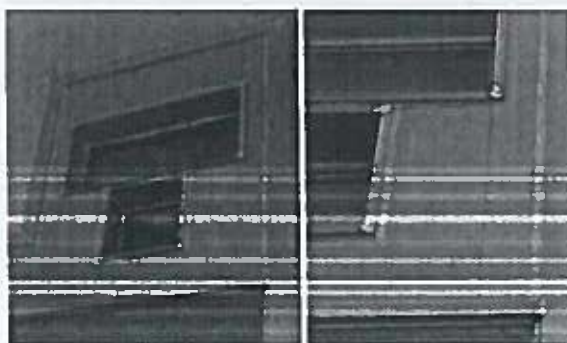


Imagen 16: Remate de uniones de piezas metálicas mediante mástico de silicona

5.2.2.1. INCIDENCIAS DE LAS PRUEBAS

En el transcurso de la prueba no se observa aparición de filtración de agua al interior del baño. Sin embargo, si se observa que la evacuación de agua de la cubierta inferior es defectuosa, ya que aparece filtración de agua en la fachada junto al acceso de la vivienda.



Imagen 17: Aparición de filtración junto a la puerta de acceso a la vivienda



Imagen 18: No se observan filtraciones al interior de la fachada del baño

6. VIVIENDA EN MACIZO DE GREDOS NÚMERO 106

6.1. INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA



Imagen 19: Fachada principal Macizo de Gredos, 106

Se observan daños en la fachada del baño consistentes en mohos en el perímetro de la ventana. Esta ventana está ubicada sobre la bañera y el techo inclinado actúa de zona de acumulación de vapor de agua.

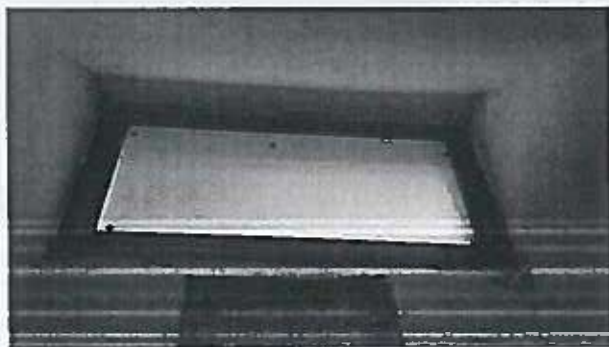


Imagen 20: Vista general de la ventana del baño sobre la bañera

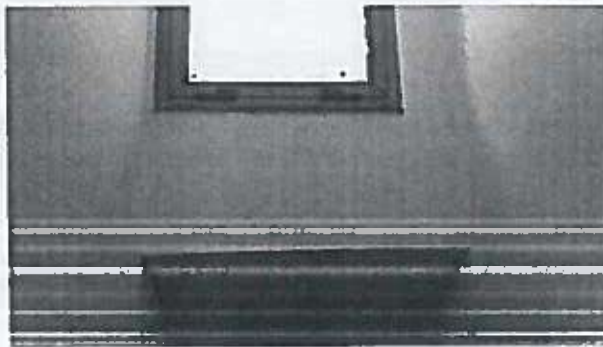


Imagen 21: Vista general de la ventana sobre la escalera

Por otra parte, en la habitación principal de la vivienda aparecen humedades en el encuentro entre techo y pared, en la zona de la ventana y la puerta de acceso a la terraza.

En esta zona, también se observan humedades en la zona inferior de la puerta de acceso al balcón.



Imagen 22: Humedades en el encuentro de techo, fachada y carpintería

Imagen 23: Humedad en la zona de la puerta de acceso al balcón

En la zona de la cocina, se observan manchas de humedad en el entorno de la chimenea de la caldera.

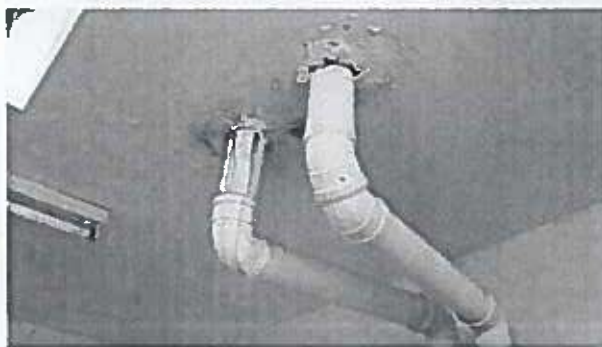


Imagen 24: Humedades en cocina, pasos de chimeneas

Imagen 25: Dintel en zona de ventanas del dormitorio principal

Vistos los daños aparecidos en la vivienda, se presta especial atención a los puntos singulares de la cubierta considerando estos los encuentros con paramentos verticales, perímetro de la cubierta y pasos de cubierta para instalaciones, así como las fachadas solucionadas con chapa metálica del baño.

Se trata de una cubierta inclinada con cubrición de teja cerámica de tipo plano. La estructura soporte parece ser forjado inclinado de hormigón armado y zona con tabique palomero. Los forjados inclinados forman volúmenes en el baño y la escalera.

La fachada del baño está solucionada mediante panel sándwich.

6.2.DESARROLLO DE LAS PRUEBAS

6.2.1.PRUEBA DE ESTANQUEIDAD EN CUBIERTA

Se prueban puntos singulares de la cubierta inclinada. En concreto se prueba el encuentro entre cubierta inclinada y paramento vertical de fachada y puntos singulares de remate de cubierta adyacentes.

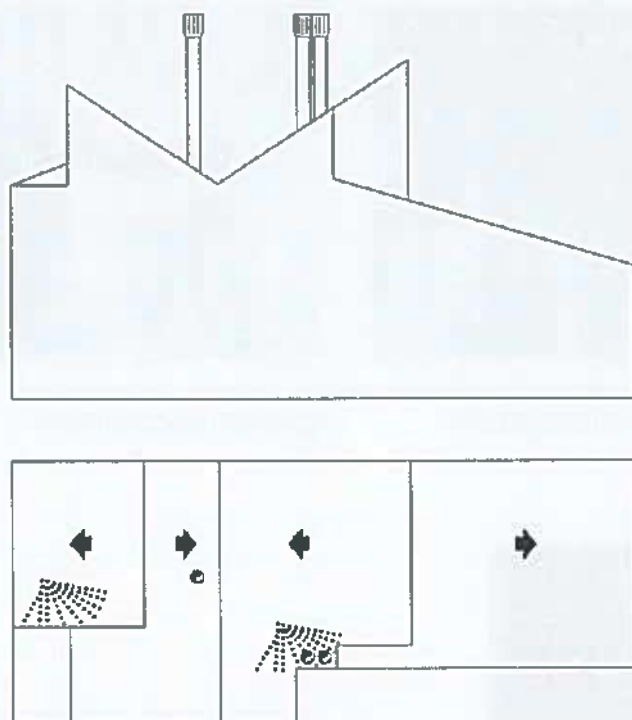


Imagen 26: Esquema de cubiertas de la vivienda. Puntos singulares probados

Inspeccionada la cubierta, se observan reparaciones realizadas con tela asfáltica autoprotégida y con pintura. Estas reparaciones alcanzan a sellado de pasos de cubierta, perímetro de la cubrición de teja y piezas rotas.



Imagen 27: Defectos en puntos singulares



Imagen 28: Detalle de esquina de cubierta



Imagen 29: Defectos en puntos singulares (balcón)

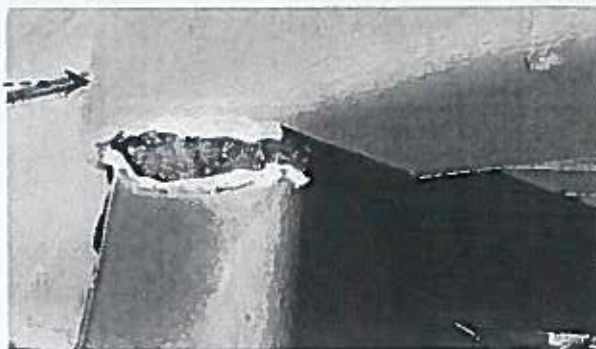


Imagen 30: Detalle de esquina



Imagen 31: Recibido del canalón. Presencia de mortero conectando entre canalón y cubierta

6.2.1.1. INCIDENCIAS DE LA PRUEBA

En el transcurso de la prueba en la zona de la habitación, no se aprecia mancha de humedad en el interior de la habitación junto a la zona probada. Sin embargo, si se observan deficiencias en la evacuación de agua de la cubierta.



Imagen 32: Se detecta acumulación de agua humedad bajo puntos singulares que protegen el límite de la cubierta.

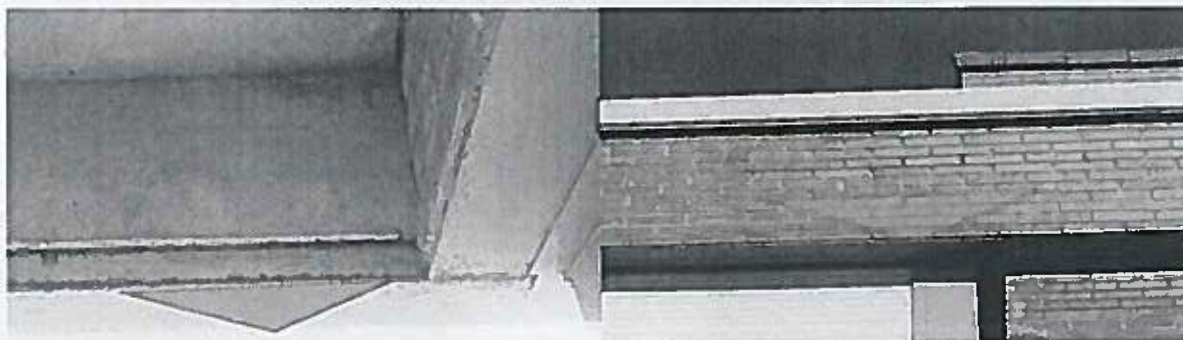


Imagen 33: Se detecta deficiente evacuación de agua de la cubierta en la zona de la habitación (zona defecto canalón) se observan filtraciones de agua en los dinteles (probablemente por esto, se encuentran oxidados).

En lo que respecta a la zona de pasos de chimeneas, transcurridos 25 minutos desde el comienzo de la prueba, aparecen filtraciones de agua en la zona de la cocina (humedades en el perímetro del lucernario) y filtraciones de agua entorno al dintel de la puerta de acceso.



Imagen 34: Humedad en fachada junto a chimenea

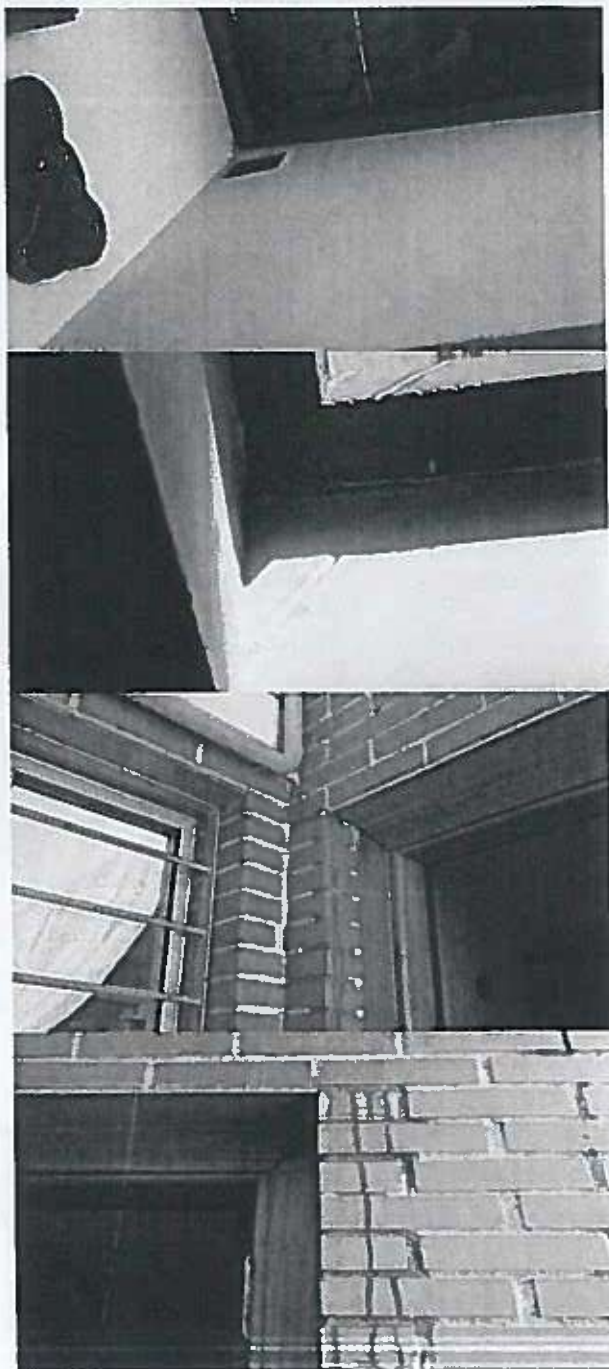


Imagen 35: Detalles de humedades y filtraciones provocadas

6.2.2. PRUEBA DE ESTANQUEIDAD EN FACHADA

Se realiza prueba de estanqueidad en fachada de la solución de fachada protegida mediante chapa metálica en la zona del baño.

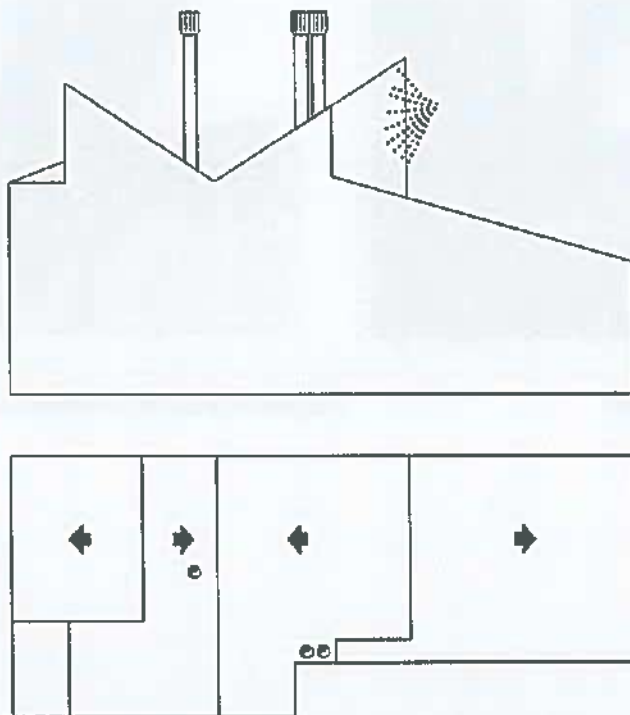


Imagen 36: Esquema de cubiertas de la vivienda. Punto singular probado en fachada baño

No se observa daño o desperfecto alguno en la solución de fachada.

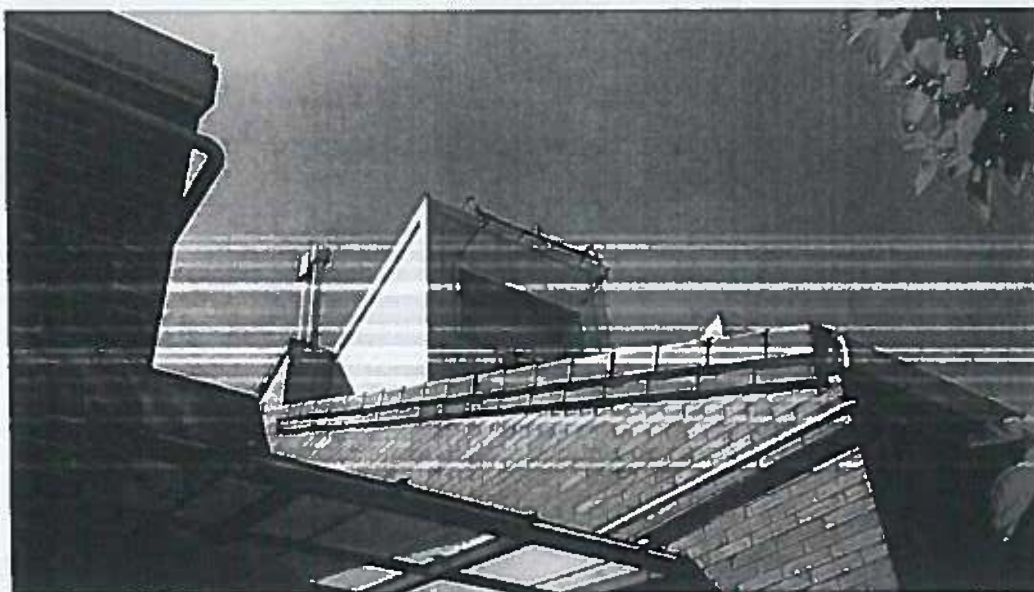


Imagen 37: Prueba de estanqueidad en fachada del baño

6.2.2.1. INCIDENCIAS DE LAS PRUEBAS

Transcurridos 15 minutos desde el comienzo de la prueba, se observa la aparición de filtraciones de agua al interior de la fachada. Esta se detecta en los perímetros de la carpintería.

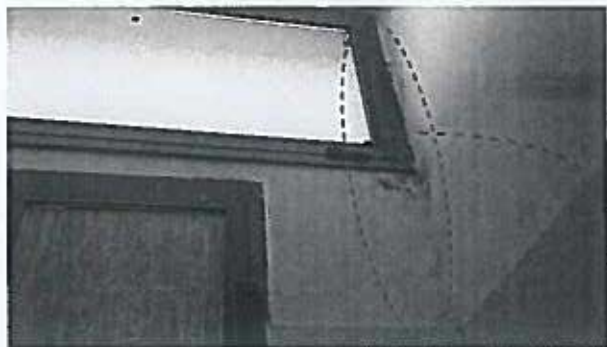


Imagen 38: Zona de fachada baño



Imagen 39: Detalles de filtraciones provocadas

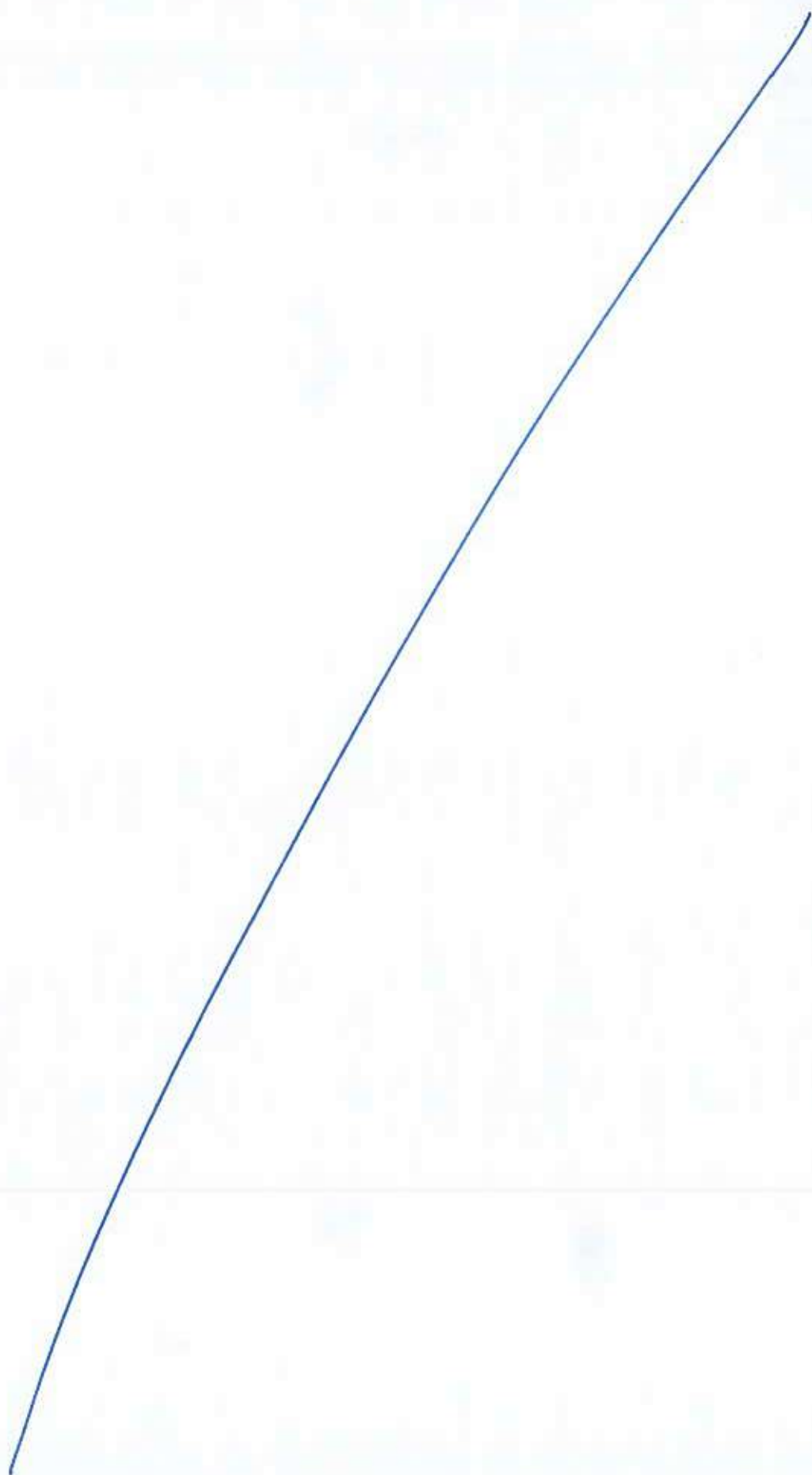


VIVA

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

ANEXO 2

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



VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, S.L.

ADOLFO MIAJA DE LA MUELA, 7 - 12º A

47014 VALLADOLID

TFNO: 983 / 373432
649 / 296811

vivesan@hotmail.es



CIF: B-47415104

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D. David Sánchez Romero, con D.N.I. 44911991Y, actuando como Apoderado en Representación de VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, S.L., con C.I.F. B47415104, con domicilio en C/ Profesor Adolfo Miaja de la Muela, 7 - 12 A - 47014 Valladolid.

Habiendo recibido invitación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., pretende en relación con la contratación para ejecutar el contrato menor de obras de reparaciones para eliminación de humedades en dos viviendas sitas en la Calle Macizo de Gredos, 84 Y 106 de Valladolid, según las prescripciones y unidades de obra, del Informe de Patologías de las mismas, y por el importe que se expresa en la siguiente OFERTA ECONÓMICA:

Importe 18.475 € (Dieciocho mil cuatrocientos setenta y cinco euros) IVA Excluido.

A este efecto hace constar que reúne los requisitos para contratar con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

En Valladolid, a 10 de Agosto de 2016



Fdo. David Sánchez Romero
VIVESAN RESIDENCIAL PROMOCIONES, S.L.

