



BASES DEL CONTRATO MENOR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO GESTIONADAS POR PAMMASA, DE SUS OFICINAS Y DEL PARKING PÚBLICO “ROSALÍA DE CASTRO”,

1.- Antecedentes.

El 14 de diciembre de 2020 se formalizó el contrato del servicio de mantenimiento integral de las promociones de vivienda en régimen de arrendamiento gestionadas por PAMMASA, de sus oficinas y del parking público “Rosalía de Castro”.

Una vez iniciada la prestación por parte de la empresa adjudicataria, se han acometido un número importante de trabajos que estaban a la espera de su realización, ya que desde que se rescindió el contrato anterior no existía cobertura de un contrato de mantenimiento para la realización de estas obras.

Igualmente se ha procedido a entregar veinte viviendas una cantidad elevada que no suele ser usual y que ha provocado que también se hayan tenido que contratar una serie de trabajos que no se han podido detectar hasta que las viviendas han estado arrendadas y las instalaciones se han puesto en marcha al contratar los diferentes suministros por parte de los inquilinos.

Ello ha provocado que la cuantía destinada para las obras a acometer el primer año del contrato se haya consumido antes de lo previsto, por lo que se considera necesario proceder a adjudicar un contrato de obra para hacer frente a las obras que sean necesarias hasta la entrada en vigor del segundo año del contrato de mantenimiento.

2.- Justificación de la actuación.

Se hacen constar a los efectos oportunos las circunstancias siguientes:

- Se justifica que para la ejecución de las obras no se dispone de la maquinaria ni de los medios necesarios.
- Los trabajos no afectan a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de obra alguna.

3.- Objeto de la actuación.

El objeto de la actuación es realizar un contrato de obras para las reparaciones que se puedan producir hasta el mes de diciembre, fecha en la que hipotéticamente entraría en vigor el segundo año del contrato de mantenimiento en el caso de que se produjera su renovación.

4.- Presupuesto.

El valor estimado del contrato asciende a TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36.000 €).

El presupuesto base de licitación, límite máximo de gasto, incluido IVA, asciende a la cantidad de CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (43.560 €); desglosado en TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36.000 €), de principal más SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (7.500 €) de IVA.



El presupuesto base es estimado y máximo. Su cálculo incluye todos los factores de valoración y gastos que según la legislación vigente son de cuenta del adjudicatario, así como los tributos de cualquier índole.

El precio del contrato será aquél que se abonará al contratista en función de la prestación realmente ejecutada, que en ningún caso superará el presupuesto base de licitación.

El contratista tendrá derecho al abono, con arreglo a los precios convenidos, de los trabajos que realmente ejecute con sujeción al contrato otorgado y a las instrucciones dadas por PAMMASA. Por tanto no se garantiza el cobro de la totalidad del precio del contrato sino tan solo los trabajos encargados por PAMMASA y realmente ejecutados, valorados conforme al cuadro de precios y la oferta presentada por la empresa adjudicataria.

4.1.- Cuadro de precios.

Para determinar los precios aplicables de las actuaciones se estará a los precios establecidos en la Base de Datos de Mantenimiento, Reparación y Reformas de 2019 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara. Sobre dichos precios, los licitadores deberán realizar una oferta de baja.

5.- Presentación de ofertas y criterios de valoración de las proposiciones.

Las ofertas deberán presentarse por escrito y en sobre cerrado antes de las 12:00 horas del día 23 de junio de 2021 en las oficinas de PAMMASA sitas en la Travesía de Santa Catalina 3, Bajo 1 de Majadahonda (Madrid). No se admitirán ofertas por email ni por cualquier otro medio.

Se adjunta como anexo modelo orientativo de proposición.

La forma de adjudicación será a la Oferta más Ventajosa económicamente, no siendo necesario incorporar otras variables como mejoras u otros conceptos sometidos a juicio de valor.

Las ofertas bajo este criterio pueden valorarse con máxima transparencia y eficiencia respecto del objeto del contrato.

Por lo tanto se valorará exclusivamente la Oferta Económica

5.1.- Valores anormales o desproporcionados.

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

- Cuando, concurriendo un solo licitador, el porcentaje de descuento sea superior en más de 25 unidades porcentuales;
- Cuando concurren dos licitadores, el porcentaje de descuento sea superior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta;
- Cuando concurren tres licitadores, el porcentaje de descuento sea superior en más de 15 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No

obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta con menor baja cuando sea inferior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 35 unidades porcentuales;

- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean superiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean inferiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media solo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas con mayor descuento. Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, PAMMASA podrá considerar la relación entre la solvencia del licitador y la oferta presentada.

Las desviaciones establecidas en unidades porcentuales deben entenderse en términos absolutos respecto de la media de ofertas presentadas.

La incursión en temeridad de la oferta no es causa automática de la exclusión de la misma. En caso de oferta desproporcionada se requerirá al licitador para que presente justificación de la oferta en el plazo máximo de tres días hábiles, en los términos previstos por el art. 149.4 LCSP. Si el Órgano de Contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados, estima que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados se excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la oferta con mejor relación calidad-precio de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas.

6.- Departamento Técnico.

Los Servicios Técnicos de PAMMASA tendrán entre otras las funciones siguientes:

- Interpretar estas Bases y demás disposiciones establecidas en el contrato o en las disposiciones oficiales.
- Apreciar la existencia de los medios adecuados para la ejecución de los trabajos.
- Dar las órdenes oportunas para conseguir los objetivos del trabajo estableciendo las prioridades de actuación.
- Ordenar las modificaciones que convenga introducir en la ejecución de los trabajos.
- Ordenar los ensayos que se consideren necesarios.

La Empresa adjudicataria, entregará semanalmente a la Dirección Técnica de PAMMASA, los partes de trabajo, que indicarán el lugar y trabajos realizados y cuantos detalles sean necesarios para la evaluación final de los trabajos.

7.- Plazo de ejecución.

Una vez formalizada la adjudicación, la Dirección Técnica comunicará a la Empresa adjudicataria la fecha de iniciación de los trabajos.

El plazo de ejecución finalizará el 13 de diciembre de 2021.

8.- Condiciones generales

8.1.- Responsabilidades del Contratista durante la ejecución de los trabajos.

- La empresa contratista cumplirá con carácter general la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, cumpliendo todas las obligaciones y en toda su amplitud, que se recogen en esta normativa: adecuación, adaptación de los equipos de trabajo y medios de protección; formación a los trabajadores; cumplimiento de los programas de vigilancia y seguimiento....

El contratista será el único responsable de las consecuencias de la trasgresión de los Reglamentos de Seguridad vigentes en la construcción, instalaciones eléctricas, etc.; sin perjuicio de las atribuciones de la inspección técnica al respecto.

- Se cumplirán todas los Reglamentos vigentes para el almacenamiento de carburantes.

- El Contratista será responsable, durante la ejecución de los trabajos, de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se puedan ocasionar a cualquier persona, propiedad o servicio, público o privado como consecuencia de los actos, omisiones o negligencias del personal a su cargo, o de una deficiente organización, señalización, ejecución o protección de los trabajos, incumpliendo las normas dictadas o los vigentes Reglamentos.

Las personas que resulten perjudicadas deberán ser compensadas a su cargo adecuadamente.

Los servicios o propiedades públicas o privadas que resulten dañados, deberán ser reparados, a su costa, restableciendo sus condiciones primitivas o compensando adecuadamente los daños o perjuicios causados.

Deberá presentarse, o comprometerse a suscribir antes de la formalización del contrato, la pertinente póliza de aseguramiento de la responsabilidad civil que cubra las responsabilidades de cualquier tipo que por razón de su actuación puedan derivarse. La cuantía mínima de cobertura de la póliza se establece en DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €).

- El adjudicatario deberá desarrollar todas las actividades incluidas en estas Bases, así como cualesquiera otras que se estimen necesarias para la consecución del objeto del contrato.

- Todas las actividades propuestas por el adjudicatario en el marco del presente contrato deberán haber sido aprobadas por los Servicios Técnicos de PAMMASA.

- El adjudicatario se compromete a designar un Responsable Técnico permanente, para la buena ejecución de la asistencia, y asegurar la comunicación de éste con la Dirección Técnica.

- El adjudicatario se compromete a asistir a cuantas reuniones convoque la Dirección Técnica, así como a la evaluación y mejora de las actividades realizadas en el marco del trabajo.

- Será obligación del adjudicatario la presentación de cuantos informes, memorias u otros documentos le sean requeridos, y que muestren la evolución y desarrollo de las actuaciones programadas.

- El adjudicatario no podrá iniciar ningún trabajo sin la aprobación previa del presupuesto por parte de PAMMASA.



8.2.- Inspección de los trabajos:

La inspección de los trabajos, corresponderá a los Técnicos de PAMMASA sin perjuicio de las asistencias técnicas que en su caso fueran necesarias.

El Contratista se someterá a ellos para aclarar cualquier duda en la interpretación de estas condiciones.

9.- Forma de pago.

El abono de los trabajos se realizará por medio de certificación única de las unidades ejecutadas, conforme al cuadro de precios y descompuestos, de la Base de Datos de Mantenimiento, Reparación y Reformas de 2019 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara con la baja ofrecida por el licitador en su oferta. Dichos datos los deberá proporcionar el Contratista para su comprobación por PAMMASA.

9.1.- Presentación de facturas.

La factura deberá ir acompañada del impreso de conformidad a los trabajos realizados firmado por parte del inquilino y/o Pammasa según impreso tipo de Pammasa. Se adjuntarán fotos de antes y después de la intervención realizada. El pago del trabajo o servicio se efectuará a la realización efectiva de este, previa presentación de factura debidamente conformada, emitida con carácter mensual. En la factura se incluirán además, los datos y requisitos establecidos en el Real decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento por el cual se regulan las obligaciones de facturación.

El contratista tendrá derecho al abono de los trabajos que realmente ha ejecutado con sujeción al contrato otorgado y las instrucciones dadas por PAMMASA. Las facturas estarán dirigidas a PAMMASA o a la Comunidad de Propietarios correspondiente, según determine la Propiedad.

Las facturas que se emitan por el adjudicatario deberán contener el desglose del IVA y se corresponderán en forma y contenido con los trabajos realizados en ejecución del contrato. El pago de las prestaciones objeto del Contrato se realizará mediante transferencia bancaria, en el plazo de 30 días, contados desde la fecha en que los servicios correspondientes de PAMMASA den la conformidad con los servicios prestados, lo que deberá realizarse dentro de los treinta días siguientes a la prestación del servicio, y siempre respetando los plazos establecidos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

10.- Revisión de precios.

No procede.



11.- Plazo de garantía.

El plazo de garantía será de (2) dos años a contar desde la fecha de recepción, durante los cuales el contratista responderá de los defectos que puedan advertirse en las obras.

En Majadahonda, a 11 de junio de 2021

Fdo.: Jerónimo Escalera Gómez
Director de Desarrollo

Fdo.: Raúl Terrón Fernández
Presidente Ejecutivo



ANEXO I MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa que representa)..... con NIF.....con domicilio en calle , número..... , enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en las Bases del CONTRATO MENOR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE OBRAS DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO GESTIONADAS POR PAMMASA, DE SUS OFICINAS Y DEL PARKING PÚBLICO “ROSALÍA DE CASTRO”, cuyo contenido declara conocer y aceptar plenamente, y de las obligaciones sobre protección del empleo, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales y sobre protección del medio ambiente, se compromete a tomar a su cargo la ejecución del contrato, en las siguientes condiciones económicas:

Con respecto a los precios establecidos en la Base de Datos de Mantenimiento, Reparación y Reformas de 2019 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara presento un porcentaje de baja del _____ %.(unidad y dos decimales).

(La baja deberá fijarse en letra y entre paréntesis en número)

Fecha y firma del licitador.