

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE
ADECUACIONES DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN
RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD
DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE HUELVA.**

Expediente : **G3 2025/001672**

GEC: CONTR 2025-000680702

1. ANTECEDENTES

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, adscrita a la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del Parque Público Residencial de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.

Uno de los ejes estratégicos u objetivos fundamentales que forman parte de la gestión integral del parque público de viviendas es la conservación y el mantenimiento de sus edificios. Se consideran servicios, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo, incluyendo el mantenimiento correctivo, que comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones no previstas ni previsibles actuando directamente en el defecto detectado para su corrección. Las reparaciones derivadas de reclamaciones de daños, así como las adecuaciones básicas de viviendas para su posterior adjudicación, son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento que está incluido en la programación anual de conservación y mantenimiento.

Además, hay otro tipo de adecuaciones que difieren de las características de las adecuaciones básicas habituales. Por ejemplo, aquellas intervenciones a realizar en viviendas, elementos y zonas comunes de edificios residenciales que se encuentran en muy mal estado, porque hayan sido vandalizadas o porque hayan sido utilizadas para el cultivo de marihuana en su interior. En algunos casos, frecuentemente se encuentran instalaciones eléctricas manipuladas, carpinterías inexistentes o muy deterioradas, así como instalaciones, revestimientos y acabados en muy mal estado. Este tipo de intervención se aleja bastante de lo que ha venido siendo una adecuación básica, donde es suficiente realizar pequeñas reparaciones y trabajos de pintura para dotarla de condiciones de habitabilidad.

Por ello, se establece un nuevo contrato con el que se pueda acometer este tipo de adecuaciones.

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto del presente pliego es la contratación de los servicios de ejecución de adecuaciones de viviendas, elementos y zonas comunes de edificios residenciales en régimen de arrendamiento pertenecientes al Parque Público Residencial titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en la provincia de Huelva.

El contrato abarcará, de forma no limitativa, las siguientes actuaciones: Adecuaciones integrales de viviendas recuperadas para su puesta en servicio y posterior adjudicación. Intervenciones en zonas y elementos comunes de edificios plurifamiliares: cubiertas, fachadas, ascensores (coordinando con mantenedores homologados), escaleras, patios, vestíbulos, instalaciones comunes (fontanería, electricidad, ventilación), y otros elementos estructurales o funcionales.

3. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LOS SERVICIOS DE ADECUACIÓN A REALIZAR

Las operaciones a realizar se ejecutarán conforme a las instrucciones y prescripciones exigidas por las normas y reglas de buena construcción y conforme a la reglamentación que les afecte, así como por las instrucciones y recomendaciones facilitadas por los fabricantes de los materiales utilizados y por las indicaciones dadas por el responsable del contrato de AVRA.

Será por cuenta y a costa del contratista la realización de las gestiones necesarias, el pago de licencias de obras o Declaraciones responsables, en su caso, así como todos los gastos, fianzas, tasas, arbitrios y otras licencias que haya que realizar para la correcta ejecución de los trabajos, así como el cumplimiento de todas las medidas de seguridad y prevención de riesgos laborales establecida por la legislación vigente y por su propio Plan de

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR		12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 1 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Prevención de Riesgos Laborales, redactando cualquier documento técnico exigido por la legislación vigente, incluidos: Documento para la Gestión Preventiva de la Obra y justificante de haberlo presentado ante la autoridad laboral competente; nombramiento de Coordinador de Seguridad en caso necesario conforme a la legislación vigente o por requerimiento de la administración competente, con la acreditación documental correspondiente; designación, por parte del adjudicatario, de la persona responsable de la seguridad y prevención de riesgos laborales durante el proceso realización de los trabajos; acreditación de haber realizado la evaluación de riesgos y la planificación de la actividad preventiva y haber cumplido las obligaciones de formación e información respecto de los trabajadores que prestarán servicios en los trabajos de adecuación a realizar, asegurando que han recibido la formación e información preventiva adecuada a los riesgos previstos en su puesto de trabajo.

De forma enunciativa, los principales oficios y trabajos incluidos son: albañilería, fontanería, electricidad, cerrajería, carpintería, pintura, cristalería, telecomunicaciones, trabajos de cubiertas y fachadas, reparación de ascensores (en los límites que las empresas instaladoras homologadas determinen), jardinería, desescombros, transporte y retirada de enseres, y otras tareas auxiliares.

Albañilería:

- Soldados, alicatados, levantamientos de cerramientos, tabiques, tabiques, guarnecidos, enlucidos, colocación de placas de escayolas o prefabricadas, retejado, reparaciones y limpiezas en cubiertas y canalizaciones, impermeabilizaciones, fijación de cerrajerías, colocación de tapas de registros, limpieza de sumideros y de rejillas de evacuación en aparcamientos, apertura de catas, rozas y trabajos de apoyo a oficios.

Fontanería:

- Ejecución de instalación completa de fontanería y saneamiento, en viviendas, elementos y zonas comunes.
- Reparación de conducciones metálicas y plásticas de agua sanitaria.
- Limpieza y desatasco de saneamientos y redes pluviales manualmente, a máquina de presión o mediante camión cuba.
- Reparación en grupos de impulsión, grupos de achique, y limpieza anual de aljibes y pozos.
- Vaciado y achique de agua en cámaras sanitarias, locales, instalaciones, elementos o zonas comunes del edificio, ocasionadas por roturas, filtraciones o derrames involuntarios.
- Emisión de certificados de instalación.

Electricidad:

- Ejecución de instalaciones interiores en viviendas, elementos y zonas comunes de edificios.
- Localización y reparación de averías eléctricas en interiores, receptoras y enlaces de viviendas, elementos y zonas comunes de edificios.
- Conservación, reparación y sustitución de luminarias (interior y exterior) e instalaciones eléctricas en elementos y zonas comunes de edificios, así como la retirada de residuos.
- Ajuste y sustitución de programadores y relojes.
- Colocación de mecanismos (interruptores, pulsadores y bases de enchufes).
- Verificaciones y mediciones de aislamiento y tierras.
- Emisión de certificados de instalación.

Cerrajería:

- Colocación y sustitución de cerraduras.
- Cambio de cualquier tipo de llaves en cualquier cerradura (mediante sustitución de bombillo, pompa o borjas).
- Colocación y reparación de todo tipo de ventanas y puertas de carpintería metálica.
- Instalación de Puertas y pantallas antivandálicas (en régimen de Alquiler)
- Reparación e instalación de cierres metálicos, rejas y cercados.
- Fijación de barandillas, pasamanos, defensas, celosías y perfilería metálicas.
- Colocación de cierres, topes y frenos en puertas de acceso.
- Instalación y reparación de persianas.
- Instalación de cancelas.

Pintura:

- Pintado de interiores de viviendas.
- Pintado de fachadas y elementos comunes de edificios.
- Tratamientos y limpieza de fachadas por agresión de agentes biológicos, atmosféricos y humanos.
- Aplicación de esmaltes o barnices en carpinterías.
- Aplicación de pinturas epóxica, especiales para Garajes y suelos de cemento.

Cristalería:

- Retirada y sustitución de cristales rotos en ventanas y puertas de acceso.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR		12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 2 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

- Retirada y sustitución de cerramientos acristalados mediante bloques o paneles de U-GLASS.

Carpintería en general:

- Colocación de puertas interiores y exteriores.
- Reparación y colocación de ventanas de madera
- Etc.

Telecomunicaciones:

- Ajuste y reparación de módulos de amplificación y antenas.
- Sustitución de cableados.
- Ajustes en registros secundarios.

Reparación de porteros electrónicos. Reparación en instalaciones de antenas colectivas. Jardinería.

- Tratamiento de terrenos, criba y aplicación de tierras.
- Desbroce y limpieza de jardines.
- Siembra, plantación, poda y tratamientos herbicidas.

Ascensores (adecuaciones de obligado cumplimiento por normativa o reparaciones):

- Se incluye cualquier intervención relativa al ascensor que consista en su reparación parcial o su adecuación a la normativa de obligado cumplimiento y se excluye expresamente la que suponga una renovación o sustitución completa del mismo.
- En los casos en que la adecuación o reparación del ascensor existente no sea responsabilidad de la empresa conservadora y sea responsabilidad de AVRA como propietario del edificio, éstas tendrán que ser subcontratadas a la empresa conservadora de los mismos.
- La empresa conservadora propondrá a la empresa adjudicataria un presupuesto, en adelante PEC (Presupuesto Empresa Conservadora), que incluya Presupuesto de Ejecución Material (PEM), Beneficio Industrial (BI), Gastos Generales (GG) e IVA (21%).
- El Presupuesto Final que la empresa adjudicataria aplique al expediente de AVRA será el resultado de sumar al PEC el Beneficio Industrial (BI), Gastos Generales (GG) e IVA (21%) y restar el porcentaje de la baja de adjudicación contratada.

Ejemplo:

PEC (Presupuesto Empresa Conservadora) = (PEM + BI (PEM*6%) + GG (PEM*13%))*1,21% (IVA)

PPTO FINAL (Ppto. Expdte. AVRA) = (PEC + BI (PEM*6%) + GG (PEM*13%))*1,21% (IVA) - % BAJA DE CONTRATO

Peones:

- Mudanzas y retirada de enseres en viviendas. Apoyo de los distintos oficios.
- Montaje y desmontaje de letreros, anuncios y paneles de obras.
- Limpieza y desescombro

En cualquier caso, a instancias de AVRA la empresa adjudicataria estará obligada a atender cualquier eventualidad, incidencia o avería que se produzca en las viviendas, elementos y zonas comunes de los edificios, siguiendo el procedimiento establecido en el Presente Pliego así como a realizar los trabajos que, a criterio de AVRA, deban de realizarse en cumplimiento de la normativa vigente.

4. 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 y traslado de enseres, y así como apoyo a los distintos oficios. Mínimo tres personas asalariadas para realizar esos trabajos, además de los autónomos o subcontratistas que necesiten para llevar a cabo el servicio.

Además, la empresa deberá disponer de un equipo humano que permita responder a los siguientes requerimientos:

- Un interlocutor único con el Responsable de la Dirección del Contrato, siendo especialmente requerida una comunicación fluida y transparente con éste. Este interlocutor será el **Técnico responsable de la ejecución del contrato, y estará en relación de dependencia laboral directa con la empresa adjudicataria (asalariado)**. Poseerá titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente y una experiencia de mínima de 5 años.

Será la persona que dará acuse de recibo por escrito de todas las actuaciones solicitadas, en los plazos máximos que se indican en el procedimiento del presente pliego (cláusula 5). Dicho Responsable responderá ante AVRA de las funciones de control, supervisión, emisión de informes de las actuaciones y gestión técnica de los recursos propios y los externos que se establezcan como apoyo. También gestionará los pedidos de materiales, equipos y medios que les requiera el Encargado. Realizará las labores de coordinación, gestión documental y seguimiento del contrato.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR	12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 3 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

- Un **Técnico en Prevención de Riesgos Laborales** con titulación de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Graduado en Edificación o equivalente y formación de nivel superior según regula en el artículo 37 del RD 39/1997 del RSP, y una experiencia de mínima de 5 años. Sus funciones comprenderán, además de lo previsto en la legislación vigente, en lo siguiente:
 - La determinación, para cada trabajo, de las condiciones relativas al orden, limpieza, ambiente, instalaciones y máquinas, con referencia a la detección de riesgos profesionales y del público y usuarios en general.
 - Comunicación, a la Dirección del Contrato de las situaciones del riesgo detectadas en los trabajos las medidas de prevención adecuadas.
 - Control y seguimiento de la aplicación de las Normas de Seguridad.
 - Control documental de todo lo concerniente a la prevención, seguridad y salud de los trabajadores que intervienen en el presente contrato.

Podrá ser de la propia empresa adjudicataria o externo y también podrá ser el mismo Técnico responsable de la ejecución del contrato si reúne los requisitos mencionados.

- La empresa adjudicataria asignará, sin coste alguno para la administración, una persona con funciones propias de **Encargado de personal, que esté en relación de dependencia laboral directa con la empresa adjudicataria (asalariado)**, y que posea una experiencia de mínima de 5 años, con capacidad para coordinar los diferentes trabajos en ejecución; realización de pedidos de materiales, equipos, medios, etc., que sean necesarios para ejecutar las intervenciones requeridas; y apoyo al Responsable Técnico de Mantenimiento.

El encargado, siempre el mismo, deberá estar presente en su empresa, al menos, de lunes a viernes de 07:45 h a 14:45 h. Este Encargado será el interlocutor único a nivel de encargado con los responsables de la Dirección del Contrato. El perfil de cada trabajador asignado a este puesto de trabajo deberá cumplir tanto con los conocimientos y la experiencia que acrediten que la persona está capacitada para realizar las funciones que aquí se describen, como con la actitud (proactividad) que todo puesto de este tipo requiere.

Podrá unirse más de un cargo en una sola persona siempre y cuando no se incumpla la normativa vigente ni las obligaciones que se derivan del presente contrato.

El adjudicatario deberá asegurar que el personal que ofrece el servicio tiene las capacidades y titulaciones apropiadas, que conoce perfectamente su cometido, el grado de implicación que se requiere de ellos y las prestaciones y niveles de servicio definidos en este pliego. El adjudicatario deberá asegurar que el trato de sus empleados con los usuarios de los edificios a mantener, con sus clientes o con el personal de otros servicios se lleve a cabo con la corrección y cortesía debidas.

Los materiales empleados contarán con los correspondientes sellos marcados de calidad exigidos en construcción así como en los distintos reglamentos, normas y directivas europeas que les afecten, y conformes con el cuadro de precios que figuran en el ANEXO II del Presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

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

Todo servicio se ejecutará con estricta sujeción de la orden de trabajo emitida por La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y a las órdenes e instrucciones que se dicten por la Sección Técnica de la Dirección Provincial. El orden de los trabajos será fijado por la Sección Técnica de la Dirección Provincial, señalándose los plazos prudenciales para la buena marcha de los servicios.

5. PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

Tras haber sido detectada la necesidad de un servicio, y habiendo sido éste aprobado por AVRA, los servicios de adecuaciones objeto del presente pliego se entregarán completamente terminados desde el punto de vista funcional y estético y cada servicio puntual incluirá todas las posibles intervenciones colaterales que se requieran para su ejecución y terminación de diferentes oficios (Pintura similares, albañilería, fontanería...).

AVRA comunicará por correo electrónico o a través de la APP habilitada, a la empresa que resulte adjudicataria la necesidad de una visita de inspección para determinar el alcance de los servicios. AVRA acompañará a la empresa que resulte adjudicataria a la visita siempre que lo considere oportuno, ya sea por la entidad de los servicios o por cualquier otro motivo. La empresa que resulte adjudicataria deberá responder con un acuse de recibo en un plazo inferior a 1 día hábil desde la recepción de la comunicación por correo electrónico o a través de la APP.

En dicha comunicación, AVRA facilitará a la empresa adjudicataria los datos básicos para la localización del inmueble, la persona de contacto, las deficiencias detectadas en el inmueble, y le solicitará que remita por correo electrónico en un plazo máximo de 5 días hábiles a partir del acuse de recibo un informe técnico en el que contenga, al menos:

- La descripción de las deficiencias y desperfectos comprobados en la visita
- Reportaje fotográfico de los mismos que permita a AVRA conocer el alcance del servicio.
- La causa de los desperfectos.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR	12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 4 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

- Los trabajos e intervenciones recomendados.
- Propuesta de presupuesto detallado con los precios descompuestos según la Base de Precios anexas al presente pliego después de aplicar la baja ofertada por la empresa adjudicataria.
- Propuesta de plazo de ejecución de los servicios de las adecuaciones.

A la vista del informe, AVRA podrá dar el visto bueno por escrito (correo electrónico) para realizar el servicio o solicitar una revisión o subsanación de los trabajos, presupuestos y/o plazos propuestos, a lo cual, la empresa adjudicataria deberá remitir una nueva propuesta en un plazo no superior a 3 días hábiles.

Tras recibir el visto bueno definitivo por parte de AVRA, la empresa adjudicataria deberá adecuar la vivienda y dejarla en pleno funcionamiento en el plazo que, a propuesta de ésta, haya recibido el visto bueno de AVRA. Este plazo podrá ser mayor por causas suficientemente justificadas y no imputables al contratista.

En el caso de que, una vez iniciados los servicios de adecuación aparezcan vicios ocultos o daños inicialmente no detectados en el informe técnico, el contratista deberá comunicar esta circunstancia a AVRA por escrito, indicando las modificaciones con documentación que contendrá, al menos:

- Descripción de los daños y el origen
- Acciones a acometer
- Nueva propuesta de presupuesto
- Nueva propuesta de plazo
- Fotografías y documentación gráfica

La empresa adjudicataria quedará a la espera del visto bueno a las modificaciones por parte de AVRA para retomar los servicios.

En resumen, el procedimiento para la tramitación de las actuaciones será el siguiente:

- 1) Aviso/Detección: AVRA comunicará la necesidad de una visita de inspección al adjudicatario por correo electrónico o APP, a lo cual la empresa adjudicataria deberá acusar recibo en 1 día hábil.
- 2) Informe técnico: En un plazo máximo de 5 días hábiles desde el acuse de recibo, la empresa remitirá un informe técnico que incluya: descripción de deficiencias, reportaje fotográfico, causas, trabajos recomendados, presupuesto detallado (con precios descompuestos) y propuesta de plazo.
- 3) Revisión: AVRA emitirá su visto bueno al citado informe técnico, o solicitará subsanaciones o revisión en un plazo breve; la empresa contará con 3 días hábiles para remitir la nueva propuesta si procede.
- 4) Ejecución: Tras el visto bueno, el adjudicatario ejecutará los trabajos con el presupuesto y plazo aprobado. Si durante la ejecución surgen vicios ocultos, se comunicarán con propuesta de modificaciones, fotografía, presupuesto y plazo para su aprobación previa por AVRA.
- 5) Finalización: Una vez terminados los trabajos, la empresa comunicará la finalización en 1 día hábil, se firmará el Documento de Conformidad Final (ANEXO I) y se emitirá un Certificado de Habitabilidad de la Vivienda reparada, firmado por Técnico de la empresa adjudicataria.

Una vez terminados los servicios, la empresa adjudicataria deberá comunicar al Director de los trabajos de AVRA, responsable técnico del contrato, la terminación de los mismos en el plazo máximo de 1 día hábil. Se emitirán dos copias del Documento de Conformidad Final de Obra (ANEXO I del Presente Pliego de Prescripciones Técnicas), que se firmarán por la empresa adjudicataria y AVRA, y que deben estar debidamente sellados. En dicho documento constarán los servicios realizados, la fecha de finalización de éstos y el plazo de garantía de los servicios conforme a la oferta del ANEXO V del Pliego de Cláusulas Administrativas. Además, se emitirá el Certificado de Habitabilidad de la Vivienda reparada, firmado por Técnico de la empresa adjudicataria.

Conforme al apartado 12 del ANEXO I del Pliego de Cláusulas Administrativas, el día final de cada mes el adjudicatario presentará una única factura de todos los trabajos realizados, terminados y con el visto bueno a los informes finales del técnico de AVRA correspondiente (descontando las penalizaciones, en su caso).

En dicha factura mensual se anexará una relación con todas las adecuaciones realizadas, según plantilla que proporcionará el responsable del contrato por parte de AVRA.

Junto a cada factura, además, aportará para cada uno de los servicios, la siguiente documentación obligatoria:

- Documentos de Conformidad Final de Obra debidamente firmado y sellado, con el visto bueno de los inquilino o representantes o presidentes de la promoción, según proceda.
- Certificado de Habitabilidad de la Vivienda reparada, firmado por Técnico de la empresa adjudicataria
- De ser trabajos no contemplados en el ANEXO II del Presente Pliego de Prescripciones Técnicas, se estará a lo dispuesto a los conceptos generales incluidos en dicho Anexo.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR	12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 5 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

- También se remitirán reportajes fotográficos del estado anterior y posterior a las intervenciones, identificando a la orden de trabajo a la que pertenece. Las fotos deben ser en formato .jpg o similar y deben estar georeferenciadas.

Una vez recibidas todas las facturas correspondientes a los servicios mensuales, así como toda la documentación restante que se le exige al contratista junto con las mismas, el Técnico de la Dirección provincial de AVRA emitirá un único Informe Técnico Final en el que se exprese el visto bueno al pago de las facturas y, a la vista de éste, AVRA emitirá la orden de Pago a la Empresa Contratista. Nunca se formalizará la Orden de Pago de las facturas sin la previa emisión de este Informe Técnico Final Favorable.

En el caso de que, para uno o varios de los servicios realizados durante el mes, las facturas no estén correctas o no se hayan remitido alguno de los documentos exigidos anteriormente, el Técnico de AVRA podrá emitir un Informe Técnico Final Favorable sólo sobre el resto de las otras facturas del mes que sí obtengan su visto bueno y deberá pedir por correo electrónico a la Empresa Contratista las subsanaciones correspondientes sobre las facturas incorrectas o sobre la documentación que falte, indicándole de manera concreta los errores detectados para que la Empresa Contratista pueda subsanar las incidencias que hubiere.

Una vez presentadas de nuevo correctamente y con la documentación completa, estas facturas se abonarán junto con las facturas del mes siguiente.

Durante todo el periodo que duren los servicios, la empresa que resulte adjudicataria, informará a AVRA sobre el desarrollo de los trabajos cuando AVRA lo solicite y un representante de la empresa adjudicataria se comprometerá a la asistencia a las reuniones que sean solicitadas por AVRA ya sea para el control y seguimiento del cumplimiento de las órdenes de trabajo emitidas, así como para la revisión de las facturas de los servicios ejecutados o cualquier otro motivo.

REFERENTES A LOS MATERIALES, MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS O TASAS

A todos los efectos se entenderá que en las ofertas y precios están incluidos todos los gastos que la empresa adjudicataria debe realizar para el cumplimiento del contrato, como son generales, financieros, seguros, transporte y desplazamiento de personal, así como los gastos de contratación de alta y consumo de los suministros de agua y electricidad necesarios para la realización de los trabajos.

Será por cuenta y a costa del contratista la realización de las gestiones necesarias, el pago de licencias de obras necesarias o Declaraciones responsables, en su caso, así como todos los gastos, fianzas, tasas, arbitrios y otras licencias que haya de realizar para la correcta ejecución de los trabajos

REFERENTES A LA CALIDAD Y GARANTÍA DE LOS MATERIALES

Los servicios y suministros de materiales objeto de este Contrato estarán sujetas al Control de Calidad siguiendo para ello las directrices que, a tal efecto, establezca la Dirección del contrato debiendo ajustarse, en todo caso, a la normativa (UNE, NTE, NBE, CTE...) que le sea de aplicación.

Los servicios se ejecutarán de acuerdo con las exigencias legales de aplicación, por el personal legalmente autorizado que en su caso así lo requiera y con la estricta sujeción de la orden de trabajo emitida por AVRA y a las órdenes e instrucciones que se dicten por la Dirección Provincia.

Los servicios deficientemente ejecutados deberán ser rehechos por cuenta del Contratista, quien será, en todo caso, responsable ante terceros de los daños que pudieran producirse por tales deficiencias, sin perjuicio de las sanciones económicas que pudiesen corresponder.

Asimismo, serán reparados por cuenta del Contratista los desperfectos y averías que sean consecuencia de deficiencias u omisiones.

REFERENTES AL PERSONAL ADSCRITO A LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La empresa adjudicataria ostentará la calidad de empresario respecto del personal que destine a la prestación del servicio contratado con todos los derechos y obligaciones inherentes a esta condición soportando todos los gastos del mismo y ejercitando en todo momento su poder de dirección, sancionador y disciplinario. Por tanto, será de exclusiva cuenta del adjudicatario el pago del personal que emplee para la realización de los trabajos objeto de este contrato.

El adjudicatario quedará obligado, con respecto al personal que emplee en la ejecución del contrato, al cumplimiento de cuantas disposiciones de carácter normativo o pactado presentes y futuras en materia laboral, Seguridad Social, fiscal y seguridad e higiene en el trabajo, seguro de accidentes de trabajo, resulten de aplicación. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, quien será responsable en exclusiva de cuantas obligaciones se deriven de cualquier medida derivada directa o indirectamente del cumplimiento, interpretación o extinción del contrato adjudicado, de la suspensión del servicio o de cualquier otra que concurra. Igualmente estará obligado al cumplimiento de las disposiciones de carácter normativa vigentes o que durante la ejecución del contrato pudieran dictarse en materia laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales y será responsable y vendrá obligada a exigir a sus

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR	12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 6 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Empleados el cumplimiento de las normas generales de Seguridad y Medio Ambiente.

Asimismo estará obligado al cumplimiento del Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre, por el que se establece disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción y legislación vigente al respecto.

El adjudicatario responderá de los accidentes que pudieran sobrevenir a su personal en la prestación del servicio, eximiendo al AVRA de toda responsabilidad al respecto.

Los operarios adscritos a la prestación del servicio deberán ir perfectamente uniformados. Tendrán sus equipos de trabajo y uniformes en perfectas condiciones de limpieza y mantenimiento y en dichos uniformes se distinguirá claramente la denominación de la empresa adjudicatario.

El personal adscrito al servicio contará con telefonía móvil, por cuenta de la empresa adjudicataria, que estarán operativos al menos, durante toda la jornada laboral.

6. PENALIZACIONES

Se hará un seguimiento de cada adecuación. Si, por causas imputables al contratista, en la prestación del servicio, la empresa adjudicataria incurriera en la demora de cualquiera los plazos indicados en el procedimiento para los servicios ordinarios, se podrá aplicar una penalización del 10 % del PEM de la actuación a descontar previamente a la facturación de la misma, que quedará reflejado en el informe final técnico aprobado por el responsable técnico de AVRA de dicho trabajo, previa justificación de la penalización.

Igualmente, si el resultado final de los trabajos no se adecuara a lo aprobado en el informe técnico inicial por el responsable técnico de AVRA de la actuación o haya defectos en la ejecución, se podrá aplicar una penalización del 10 % del PEM de la actuación a descontar previamente a la facturación de la misma, que quedará reflejado en el informe final técnico aprobado por el responsable técnico de AVRA de dicho trabajo, previa justificación de la penalización.

7. CALIDAD Y REFERENCIA SIMILARES

AVRA podrá exigir en cualquier momento que aporte certificado de calidad o conformidad sobre cualquiera de los equipos o materiales empleados en las adecuaciones, debiendo la empresa adjudicatario sustituir sin coste alguno aquellos equipos instalados que no dispongan de los correspondientes sellos de calidad que sean exigibles.

8. SEGURIDAD Y SALUD

La empresa adjudicataria asumirá la obligación de ejercer, de modo real, efectivo y continuo, el poder de dirección inherente a todo empresario sobre el personal integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución del contrato, en lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales.

Dado que los servicios objeto de este contrato son obras que no requieren proyecto técnico de ejecución, ni ESS o EBSS, ni precisan de dirección facultativa ni de coordinador de seguridad y salud. Por tanto, la organización preventiva de la empresa adjudicataria deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y en el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

En este sentido, la empresa adjudicataria está obligada a gestionar la seguridad y salud en el ámbito de sus actuaciones, elaborando y presentando a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) un Documento para la Gestión Preventiva de la Obra (DGPO), referido a las actuaciones que desarrollarán sus trabajadores y las empresas subcontratistas y trabajadores autónomos que contrate.

El DGPO, en sustitución del Plan de Seguridad y Salud (PSS), tendrá un contenido similar a éste, conforme a las recomendaciones del Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo. Dicho documento debe reflejar la realidad de la obra y del entorno donde se realiza, centrándose únicamente en los riesgos y medidas asociados a las actividades que efectivamente se van a ejecutar, constituyendo el documento de referencia y de consulta para integrar en el proceso productivo todas las medidas preventivas previstas. Para su elaboración, el contratista contará con la información aportada, por un lado, por el promotor y, por otro, por las empresas subcontratistas y los trabajadores autónomos.

El DGPO, firmado por su Servicio de Prevención, deberá presentarse ante la autoridad laboral competente y, además, deberá entregarse copia a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), o al menos justificante de haberlo presentado ante la citada autoridad laboral. Este documento será requerido como condición previa a la formalización del contrato, a fin de garantizar su cumplimiento.

En los casos en que la empresa adjudicataria recurra a la subcontratación, deberá establecer con sus empresas subcontratistas la coordinación de actividades empresariales conforme al artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. En tales casos, será obligatoria la designación de un coordinador de seguridad y salud, cuyo coste será asumido íntegramente por la empresa adjudicataria.

Asimismo, la empresa adjudicataria deberá acreditar por escrito haber realizado la evaluación de riesgos y la planificación de la actividad preventiva, que deben contribuir a la elaboración del Documento de Gestión Preventiva, y

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR	12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 7 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

haber cumplido las obligaciones de formación e información respecto de los trabajadores que prestarán servicios en los trabajos de adecuación a realizar, asegurando que han recibido la formación e información preventiva adecuada a los riesgos previstos en su puesto de trabajo.

El personal de la empresa adjudicataria deberá utilizar los medios preventivos de carácter general e individual y los equipos de protección individual y colectiva que sean necesarios en cada puesto de trabajo, conforme a la normativa vigente. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía quedará eximida de toda responsabilidad derivada de la adopción o falta de adopción de dichas medidas preventivas.

Cuando las adecuaciones a realizar comporten algún tipo de riesgo para las personas, el adjudicatario deberá, a su costa, delimitar y señalizar el recinto de actuación, adoptando todos los medios y elementos de protección necesarios. Dichos elementos deberán mantenerse en todo momento en perfecto estado de conservación y señalización.

9. GARANTÍAS

La empresa adjudicataria será única responsable de la ejecución del servicio contratado y, por consiguiente, 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, siempre con constructores legalmente capacitados.

El plazo de garantía para todo el trabajo a realizar se fijará en UN AÑO, para el servicio contratado a partir de la fecha de instalación del mismo, siendo por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y reposiciones de daños que se produjeran durante dicho periodo y por causas imputables a la fabricación.

Dicho plazo podrá ser superior en caso de que la empresa adjudicataria así lo haya ofertado en la licitación.

10. DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO 24 HORAS

El adjudicatario estará obligado a garantizar la disponibilidad del servicio durante las veinticuatro (24) horas del día, todos los días del año, incluidos sábados, domingos y festivos, a fin de atender las necesidades que puedan surgir en cualquier momento por parte del órgano de contratación.

A tal efecto, el adjudicatario deberá disponer de los medios humanos, técnicos y materiales necesarios que aseguren la prestación ininterrumpida del servicio y la atención inmediata ante cualquier incidencia, emergencia o requerimiento formulado por la Administración contratante.

El adjudicatario deberá habilitar un canal de comunicación permanente (teléfono de guardia, correo electrónico u otro medio equivalente) que permita la recepción y gestión de incidencias las 24 horas del día, garantizando una respuesta eficaz y dentro de los plazos establecidos en el presente contrato.

11. BASE DE PRECIOS PARA LOS SERVICIOS DE ADECUACIONES

La Base de Precios para los servicios de adecuaciones se encuentra en el ANEXO II del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, no obstante, se hacen las siguientes indicaciones:

La Base de Precios recogen los distintos importes y modos de facturar para cada tipo de trabajo y serán de aplicación en los servicios e intervenciones acogidas al presente pliego de contratación. Todos los trabajos que no estén incluidos en la Base de Precios se calcularán de acuerdo a lo que se establezca en la última edición de la Base de Costes de la Construcción de Andalucía vigente (BCCA), previa autorización del presupuesto por los Servicios Técnicos de las Direcciones Provinciales de AVRA.

En todos los precios que contiene la Base de Precios, se entienden incluidos los costes indirectos, de forma general, los medios auxiliares necesarios para la realización de los trabajos, así como los gastos generales y el beneficio industrial del contratista. El IVA, que será del 21%, no está incluido en los precios.

No obstante, con respecto a los medios auxiliares, en aquellos casos en que se considere necesario por la singularidad de los trabajos a realizar, la utilización de andamios o plataformas elevadoras, éstas se podrán facturar conforme al capítulo correspondiente de la Base de Precios y solo en casos excepcionales se facturarán a precio de mercado, previo presupuesto y aprobación de los servicios técnicos de las direcciones provinciales de AVRA.

Todos los trabajos que no estén incluidos en la Base de Precios, y no puedan ser calculados según BCCA vigente de la Junta de Andalucía, se facturarán por el precio del material y la mano de obra, previa autorización del presupuesto por los Servicios Técnicos de las Direcciones Provinciales de AVRA.

Cuando un precio no tenga referencia en la BCCA vigente se tendrá en cuenta el valor de mercado, aplicando el 13% de Costes Indirectos, el 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial, y no así el IVA.

Para el cálculo de los mismos, se tendrán en cuenta los precios de Mano de Obra recogidos en la Base de Precios del Anexo II del presente pliego, los cuales nunca serán inferiores a los establecidos en el Convenio de la Construcción de cada provincia.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR	12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 8 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

A la hora de presentar las facturas de los servicios puntuales, todos los precios recogidos en la Base de Precios quedarán afectos de la baja ofertada.

Para el resto de precios no recogidos en la Base de Precios, como aquellos que se calculen de acuerdo a la BCCA vigente, o los trabajos por administración, además de los desplazamientos, también quedarán afectos de la baja ofertada.

En los precios recogidos en la Base de Precios, se incluyen todos los costes referentes a la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos generados por los trabajos.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR		12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 9 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

ANEXO I - DOCUMENTO DE CONFORMIDAD FINAL DE SERVICIO DE ADECUACIONES

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE ADECUACIONES DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE HUELVA.

PROMOCIÓN:	MATRÍCULA:
MUNICIPIO:	PROVINCIA:
EMPLAZAMIENTO:	
Nº FINCA:	
ASUNTO:	SERVICIO DE ADECUACIONES

D/Da., con DNI n.º, como representante de la empresa con CIF n.º, y domicilio social en que ha realizado los servicios de adecuación consistentes en

manifiesta que éstas se finalizaron con fecha y que se encuentran ejecutadas con arreglo a las instrucciones previstas y dadas por AVRA en el correo electrónico de fecha

Así mismo, D/Da., como responsable del contrato y en nombre de AVRA, titular de la vivienda arriba referenciada, manifiesta que los servicios de adecuación mencionados se encuentran ejecutados y a su entera satisfacción, por lo cual firma el presente escrito como conformidad a los trabajos indicados, renunciando a cualquier tipo de reclamación sobre los mismos.

Y para que así conste, a los efectos del comienzo del plazo de garantía que será de meses¹ desde la fecha de este documento, a tenor de lo dispuesto en el artículo de la LCSP, lo firman por triplicado.

En a de 20.....

Conforme AVRA

Fdo.: **D.**

Conforme el Contratista

Fdo.: **D.**

¹ Deberá corresponder con el plazo de garantía ofrecido en el Anexo X del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Protección de datos

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, le informamos que:

- a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), cuya dirección es C/ Pablo Picasso, 6 41018 Sevilla. Así como (INCLUIR CONTRATA)
- b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica ddp.avra@juntadeandalucia.es
- c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para el servicio de adecuación de vivienda del parque público de viviendas de Andalucía, estando AVRA legitimada de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 4/2013 de, 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, portabilidad, supresión, limitación y oposición, si procediera, así como obtener la información adicional sobre protección de datos visitando nuestra página web: <http://www.juntadeandalucia.es/avra>

ANEXO II - BASE DE PRECIOS PARA LOS SERVICIOS DE ADECUACIONES

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIO DE ADECUACIONES DE VIVIENDAS, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA EN LA PROVINCIA DE _____.

JOSE ANGEL GARCIA PASTOR		12/11/2025 12:03:01	PÁGINA: 11 / 11
VERIFICACIÓN	NJyGwWDHrl49i09552mUvv08bghck		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/