



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN
DE REGIR EN EL CONTRATO DE CONCESIÓN
DEMANIAL PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
LOS APARTAMENTOS UNIVERSITARIOS SITO EN
EL CAMPUS UNIVERSITARIO DE CÁCERES.**

Autor:

Miguel Ángel Sánchez Sánchez

JEFE DEL SERVICIO DE INSPECCIÓN MUNICIPAL

Cáceres, marzo 2017

INDICE:

- 
- 1.- ANTECEDENTES.
 - 2.- OBJETO DEL CONTRATO.
 - 3.- DURACIÓN DEL CONTRATO.
 - 4.- DEPENDENCIAS E INSTALACIONES A ENTREGAR AL ADJUDICATARIO.
 - 5.- PERSONAL.
 - 6.- CONTROL DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.
 - 7.- MECÁNICA DE OPERATIVA INICIAL.
 - 8.- OBRAS E INSTALACIONES POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO.
 - 9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA DEL ADJUDICATARIO.
 - 10.- PRECIO DEL CONTRATO Y PERIODO DE APERTURA.
 - 11.- EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.
 - 12.- LIMPIEZA, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES.
 - 12.1.- Limpieza.
 - 12.2.- Control de los tratamientos de Desinsectación, Desinfección, Desratización y Legionelosis.
 - 12.3.- Conservación y Mantenimiento.
 - 12.4.- Vigilancia.

ANEXOS

Anexo I: MOBILIARIO

Anexo II: PLANOS

Anexo III: Punto de enganche suministros eléctrico

1.- ANTECEDENTES

A solicitud de la Ilma. Sra. Alcaldesa de este Excmo. Ayuntamiento, se redacta el presente pliego de prescripciones técnicas que han de regir en el contrato de concesión demanial de uso privativo de explotación y mantenimiento de los Apartamentos Universitarios sito en el Campus Universitario de Cáceres.

En la actualidad citados Apartamentos son gestionados de forma indirecta en concesión administrativa, en cumplimiento del Convenio de colaboración firmado entre la Junta de Extremadura, Ministerio de Asuntos Sociales, Universidad de Extremadura y Ayuntamiento de Cáceres de fecha 3 de diciembre del 1991.

Finalizado citado contrato, es intención de este Ayuntamiento realizar un contrato demanial de uso privativo de citadas instalaciones para la explotación por el adjudicatario a su riesgo y ventura cumpliendo con las especificaciones recogidas tanto en el presente pliego de prescripciones técnicas, como en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.



La justificación de esta concesión viene dada por:

“Al no ser un “servicio público” según se ha argumentado anteriormente, no es aconsejable la prestación directa ni indirecta del Servicio de gestión de los apartamentos por el Ayuntamiento, pero si resulta conveniente en cambio, desde el punto de vista económico (creación de riqueza), social (creación de puestos de trabajo) y de mantenimiento del edificio, un contrato demanial del uso privativo de dichas instalaciones para el desarrollo de la actividad principal de Apartamento para estudiantes.”

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, los Apartamentos están ubicados en suelo Urbano, de titularidad Pública, calificado como “Sistema General de Equipamiento”, “Equipamiento Educativo”.



Asimismo, se consideran objeto del presente contrato la gestión, limpieza, conservación, mantenimiento, reparación de todas las edificaciones, instalaciones y zonas incluidas en el mismo.

3.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato será el marcado en el Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares del contrato.

No obstante, a los efectos de amortizar las obras necesarias para la adecuación de las edificaciones e instalaciones según se recoge en la cláusula 8 del presente PPT, se estima necesario un plazo de duración de contrato de VEINTICINCO años, a partir de su firma.

4.- DEPENDENCIAS E INSTALACIONES A ENTREGAR AL ADJUDICATARIO

Los Apartamentos Universitarios se ubican en un solar de unos 8.200 metros cuadrados, situado en la zona Este de Cáceres, dentro del Campus Universitario de esta ciudad.

Consta de cinco edificios de tres alturas, con dos portales por plantas y dos apartamentos por portal, con un total de:

- 57 apartamentos dobles (114 plazas).
- Lavandería.
- Salón para usos comunes.
- Servicio de mini-market.
- Jardines.
- Acceso viario.

El mobiliario con el que cuenta cada apartamento es el siguiente:

SALON COMEDOR

1 Mesa comedor
4 Silla comedor
1 Mueble librería

DORMITORIOS

2 Cabecero de 90 cms.
2 Mesilla 45x45 cms.

2 Mesa de Estudio de 100x50 cms
2 Colchón de 90x190 cms.
2 Somier de lamas de madera de haya 90 cms.
2 Juegos de patas
2 Almohadas de 90 cms.
2 Cajones para armario
2 Lámpara de sobremesa
2 Alfombra de pie de cama

COCINA

1 Cocina vitroceramica de dos fuegos
1 Frigorífico de 280 L
1 Microondas
1 Mueble de cocina bajo de 45 cms
1 Mueble de cocina bajo de 45 cms con cuatro cajones
1 Rinconera de 25 cms
1 Mueble fregadero de 80 cms
1 Encimera de 200x60 cms
1 Calentadores instantáneos de agua 10 l.

BAÑO

1 Mueble de bajo con espejo
1 Portarrollos de papel
1 Escobillero.
1 Toallero de ducha

5.- PERSONAL

Según lo recogido en el Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares del contrato.

El concesionario dispondrá del personal necesario para la gestión del servicio, quedando obligado respecto del mismo a todas las obligaciones tributarias, fiscales, de Seguridad Social, y cuantas establezca la legislación vigente en materia laboral, sin que en ningún caso este personal tenga relación funcional, orgánica, ni de cualquier otra naturaleza con el Ayuntamiento.

El adjudicatario pondrá al frente de este contrato un Representante como responsable del contrato e interlocutor, con experiencia suficiente y capacidad para representar al adjudicatario en cuantos actos derivados del cumplimiento de las obligaciones contractuales sea preciso, así mismo deberá presentarse siempre que le sea requerido en las dependencias municipales para recibir las instrucciones

pertinentes o realizar las aclaraciones solicitadas.

6.- CONTROL DE LAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

La Alcaldía a través de los Servicio Técnicos Municipales vigilará el cumplimiento de los derechos y obligaciones que el adjudicatario tiene contraído con este Ayuntamiento, en relación con las especificaciones recogidas en el presente pliego, el pliego de condiciones administrativas y su oferta.

El personal de inspección tendrá acceso a las instalaciones y dependencias municipales, y le serán facilitados cuantos datos se precisen respecto a su funcionamiento de acuerdo con lo establecido en el contrato.



7.- MECÁNICA OPERATIVA INICIAL

El adjudicatario, en el primer mes a contar desde la adjudicación, presentará al Servicio de Inspección Municipal un informe exhaustivo, escrito y fotográfico, sobre el estado actual de las instalaciones cedidas para su explotación.

El adjudicatario deberá hacerse cargo desde el primer día de vigencia del contrato de la conservación, mantenimiento y vigilancia de las instalaciones que se le entregan, debiendo tener a tal efecto la previsión necesaria en cuanto a medios materiales y humanos se refiere, para que el mencionado comienzo en la prestación del servicio se efectúe a pleno y normal rendimiento.

El adjudicatario en los dos primeros meses desde la aprobación de proyecto deberá realizar las obras de adecuación necesaria para la adaptación de las instalaciones a la normativa vigente en materia de suministro eléctrico, y en su caso, deberá obtener el correspondiente contrato de suministro con la empresa distribuidora.

8.- OBRA E INSTALACIONES POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario no podrá realizar obras nuevas ni mejoras que no estén contempladas en la oferta presentada en el ayuntamiento, y que alteren o modifiquen las características de los elementos a conservar, salvo autorización expresa de este Ayuntamiento, y siendo las mismas con cargo al propio adjudicatario.

Será por cuenta del adjudicatario la ejecución de las obras y adaptación necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente y la obtención de la licencia de actividad.

Al menos el adjudicatario deberá ejecutar a su costa, las siguientes obras o actuaciones:

- Consumo energético: Actualmente, los apartamentos universitarios se alimenta en Baja Tensión a través de una línea eléctrica desde el Pabellón V Centenario sito en el Campus Universitario propiedad de la Universidad de Extremadura; de citado consumo la Universidad expide una cantidad por la energía consumida en los apartamentos al adjudicatario. Esta forma de proceder está originados problemas, además de que citado Organismo No es un distribuidor de energía eléctrica. Para evitar esto, se propone la ampliación de la actual línea eléctrica en BT, desde la toma actual (Pabellón V Centenario), hasta el punto de enganche facilitado por la empresa distribuidora (anexo II). Con esta actuación, el adjudicatario podrá contratar directamente con la empresa suministradora hasta una potencia de 100 kW, eliminándose la actual forma de suministro eléctrico. No obstante, y dependiendo de la propuesta que realice el licitador y alternativa elegida en cuanto a la climatización o calefacción de los apartamentos, si la potencia es superior a 100 kW deberá estudiar si el suministro eléctrico debe realizarlo en Media Tensión según la normativa vigente y las instrucciones de la compañía suministradora. Para realizar esta actuación hay que obtener los permisos necesarios de la Universidad de Extremadura, ya que la línea eléctrica discurre por terrenos de su propiedad. La actuación en BT, está valorada en un coste aproximado de unos 30.000 Euros, IVA no incluido.
- Calefacción-Climatización: Los apartamentos en la actualidad no cuentan con sistema de calefacción ni aire acondicionado, por lo que los estudiantes se ven obligados a la utilización de equipos eléctricos con el fin de poder calefactar los apartamentos (braseros, radiadores, etc...). Se propone, para solucionar este problema y hacer más confortables y eficientes energéticamente los apartamentos, la instalación de:

- Sistema de calefacción con radiadores
- Sistema de climatización.

Cualquiera de las opciones elegidas debe cumplir con toda la normativa vigente y en su caso deberá estar legalizada.

Esta actuación tiene un coste aproximado de unos 270.000 Euros, IVA no incluido.

- Aislamiento acústico y térmico de las ventanas: Sin entrar a valorar el aislamiento del edificio en general, es cierto que el tipo de ventanas colocadas, de simple hoja, hace que el aislamiento térmico y acústico sea bajo no cumpliendo las especificaciones reglamentarias. Se propone la colocación de doble ventana o al menos la sustitución de los cristales actuales por cristales Climalit 4/6/4. La sustitución de los cristales actuales por cristales Climalit 4/6/4, tiene un coste aproximado de unos 60.000 Euros, IVA no incluido.
- Adaptación de apartamentos para su accesibilidad: Con el objeto de que los apartamentos universitarios sean accesibles, al menos uno por cada edificio, así como las zonas comunes que actualmente No lo son, se propone la adaptación de varios apartamentos y las zonas comunes cumpliendo con la ley de accesibilidad y normativa vigente. Esta obra de adaptación tiene un coste aproximado de 120.000 Euros, IVA no incluido.
- Fibra óptica o radio enlace 4G: Actualmente una de las demandas más realizadas por los estudiantes es el acceso a Internet. Para la adecuación e instalación de los puntos de acceso a Internet, en todos los apartamentos y zonas comunes, se estima un coste aproximado de 20.000 Euros, IVA no incluido

En el plazo de DOCE meses desde la aprobación y obtención de la correspondiente licencia, el adjudicatario deberá ejecutar a su costa citadas obras. Las obras de suministro eléctrico se ejecutarán en 2 meses desde su aprobación.

El Presupuesto aproximado de las obras de anteriormente detalladas asciende a 500.000 Euros, IVA no incluido, incluido parte proporcional de Seguridad y Salud, Gestión de Residuos, etc...

3.- Tramitación de las obras con proyecto técnico:

Una vez obtenido la autorización o correspondiente licencia municipal, las obras a ejecutar se realizarán con la siguiente tramitación:

- Acta de Comprobación de Replanteo. Se realizará en el plazo máximo de un mes desde la aprobación del proyecto u obtención de la correspondiente licencia, en este acto estará presente el concesionario, el director de obras y un representante de la administración, los cuales levantarán el correspondiente Acta de comprobación y replanteo.
- Ejecución de la obra: La obra se ejecutará conforme al proyecto presentado y autorizado, en el plazo no superior a 11 meses desde su inicio, no superando, incluido el plazo para el acta de replanteo, los 12 meses hasta la finalización y recepción de las obras. Si existiese retraso de inicio de las obras o en su ejecución por causas no imputables al concesionario, se ampliará el plazo en este tiempo, en caso contrario se estará en lo dispuesto en el régimen sancionador. Las obras de aislamiento acústico y térmico en las ventanas así como la climatización y/o calefacción se ejecutarán preferentemente en verano a ser la época de menor demanda.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de la obra, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del proyecto.

- Dirección de obras: La Dirección de obras tendrá la titulación técnica adecuada.

El Representante de la administración podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de la obra efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de la misma, teniendo libre acceso a los puntos de trabajo para su reconocimiento. Pudiendo ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra, siendo a cargo del concesionario citados gastos.

A los efectos de seguimientos de las obras, el concesionario presentará mensualmente las certificaciones de obras ejecutadas, como mero instrumento de control no dando lugar a la emisión de certificación alguna ni implica la aceptación o recepción de la obra.

La resolución de las incidencias surgidas en la ejecución de la obra se tramitara, mediante expediente contradictorio, en el que deberá darse audiencia al concesionario.

- Acta de Recepción: A la terminación de las obras, se levantará en correspondiente Acta de Recepción en el que estará presente el concesionario, la Dirección Facultativa y el Representante de la Administración, previo a este Acta el concesionario habrá presentado los certificados finales, dictámenes, informes, modificados, etc...

En el caso de observarse deficiencias, se reflejaran en el Acta, marcando un plazo para su subsanación, sin perjuicio de las sanciones legalmente establecidas.

El Ayuntamiento tendrá absoluta libertad para realizar, tanto obras nuevas como mejoras en las dependencias objeto del contrato, no habiendo lugar a percepción de ningún tipo de ayuda económica o subvención por parte del adjudicatario.

9.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario intervendrá directamente, sin necesidad de autorización expresa del Ayuntamiento, en aquellas operaciones de conservación, mantenimiento y de reparación dentro de la explotación, pues es su obligación la detección de todos los desperfectos o averías que se originen en las instalaciones. Intervendrá asimismo, a requerimiento del Ayuntamiento, en actuaciones que por su urgencia sean necesarias, aún fuera de su horario habitual de trabajo.

El adjudicatario deberá adoptar todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad durante la ejecución de los trabajos objetos de contrato.

10.- PRECIO DEL CONTRATO Y PERIODO DE APERTURA.

El adjudicatario percibirá como retribución, las tarifas que satisfagan los residentes, en concepto de alquiler, o, como usuarios de los servicios de lavandería y planchado de ropa, y de limpieza interior de los apartamentos, o, de aquellos otros de carácter complementario ofertados y que preste el adjudicatario. Así mismo, cobrará los gastos de los consumos de agua, luz,....

Cualquier variación que se produzca en el precio de alquiler, será puesta en conocimiento de este Ayuntamiento.

El periodo de apertura de las instalaciones será la que fije el licitador, y al menos permanecerán abiertos durante el curso académico (15 de septiembre a 30 de junio). En época de verano, los apartamentos podrán destinarse a otros usos, tales como albergues juveniles, cursos de verano, etc.



11. – EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.

El contratista a su costa, dentro de la explotación del servicio deberá:

- a.- Gestionar todos los servicios de las instalaciones y dependencias, incluidos en este pliego. Así como la obtención de los permisos necesarios para el funcionamiento estos.
- b.- Pagar el importe de todos los gastos generados por la prestación del servicio (agua, electricidad, gasoil, gas, etc...), así como los impuestos, arbitrios, derechos y tasas, canon, cambios de titularidad de los suministros, etc...
- c.- Contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños a terceros que puedan producirse dentro de los locales objeto del contrato.
- d.- Adquirir a su costa todo el material y mobiliario necesario para el correcto funcionamiento de la actividad. Quedando, al final del contrato, este material y mobiliario en propiedad de este Ayuntamiento.
- e.- Ejecutar las obras necesarias tanto recogidas en la cláusula 8 del presente

PPT, como aquellas que sean necesarias para la correcta ejecución de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente en cada momento.

f.- Corresponderán también al adjudicatario los trabajos de atención y ayuda a los residentes, como información, mantenimiento de su vivienda, reparto de correo, y primeros auxilios en caso de evacuación, extinción de incendios, aviso de ambulancia, policía o bomberos.

g.- Revisar con la periodicidad necesaria el estado interior de los apartamentos y del mobiliario, confeccionando, en su caso, los correspondientes partes de daño por triplicado ejemplar, para el residente, la empresa y esta Corporación.

12. – LIMPIEZA, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES.



Corresponde al adjudicatario la limpieza, conservación, mantenimiento, reparación y vigilancia de las edificaciones y sus instalaciones objeto del contrato.

12.1.- Limpieza:

El concesionario realizará, con personal propio o contratado, la limpieza de las instalaciones para que estén en perfectas condiciones de uso y salubridad, con la frecuencia necesaria.

12.2.- Control de los tratamientos de Desinsectación, Desinfección, Desratización y Legionelosis.

Será obligación del adjudicatario realizar las tareas de Desinfección, Desinsectación y Desratización (DDD) en las instalaciones objeto del contrato, con la frecuencia mínima legalmente establecida, así como todos los tratamientos de choque necesarios. Deberá ser realizado en todo caso por personal capacitado y autorizado de empresa homologada e inscrita en el Registro de Servicios plaguicidas dando cumplimiento a la Reglamentación técnico-sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas, así como normativa reguladora de la

capacitación para realizar tratamientos con biocidas y resto de normativa legal.

Será responsabilidad del adjudicatario realizar todas las actuaciones de acuerdo al R.D. 865/2003 de 4 de Julio, por el que se establecen los Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Dentro de estas tareas se incluyen el Registro de operaciones de mantenimiento ejecutadas, Medidas preventivas y elaboración de los Programas de Mantenimiento así como todas aquellas actuaciones correctivas o subsanación de deficiencias que sean necesarias en la instalación como consecuencia de la detección de casos de legionelosis en los análisis realizados o programas de mantenimiento o bien en las Inspecciones que hayan podido ejecutarse por las autoridades sanitarias competentes.

12.3.- Conservación y Mantenimiento:

El mantenimiento incluye la reparación y/o sustitución de los elementos deteriorados o averiados por el uso normal de los mismos.

Dentro de este servicio, entre otros, se incluye:

Electricidad.- Reposición de lámparas, enchufes, reparación de cortes eléctricos, sustitución de interruptores y aparataje eléctrica, etc.

Carpintería y Cerrajería.- Reparación de puertas exteriores e interiores, ventanas, cerramientos, persianas y lamas, mobiliario, cerrajería interior y exterior, reposición de cristales, etc.

Fontanería.- Reparación de fugas, escapes, humedades, reposición de cualquier elemento de maniobra, llaves de paso, cisternas, fluxores, y cualquier tramo de la instalación deteriorado por el uso.

Pintura.- Repaso de paredes y techos según estado y necesidades, así como en aquellas circunstancias accidentales como averías y desperfectos que tras su subsanación lo requieran para devolver los paramentos a su estado inicial.

Albañilería.- Reparación de paramentos, solados, pavimentos, alicatados, peldaños y rodapiés, así como subsanación de desperfectos como resultado de incidencias de fontanería, saneamiento, etc.

En todos los trabajos de reparaciones de las instalaciones será de aplicación toda la normativa y reglamentación vigente.

Será obligación igualmente del adjudicatario realizar las revisiones e inspecciones que fueran reglamentarias y de aplicación para todas las instalaciones objeto del contrato.

12.4.- Vigilancia:

El adjudicatario se hará cargo de la vigilancia de los recintos objeto del contrato, por lo que deberá proponer en su oferta el modo de realizar esta vigilancia.

Cáceres, marzo de 2017.

EL JEFE DEL SERVICIO DE INSPECCIÓN MUNICIPAL



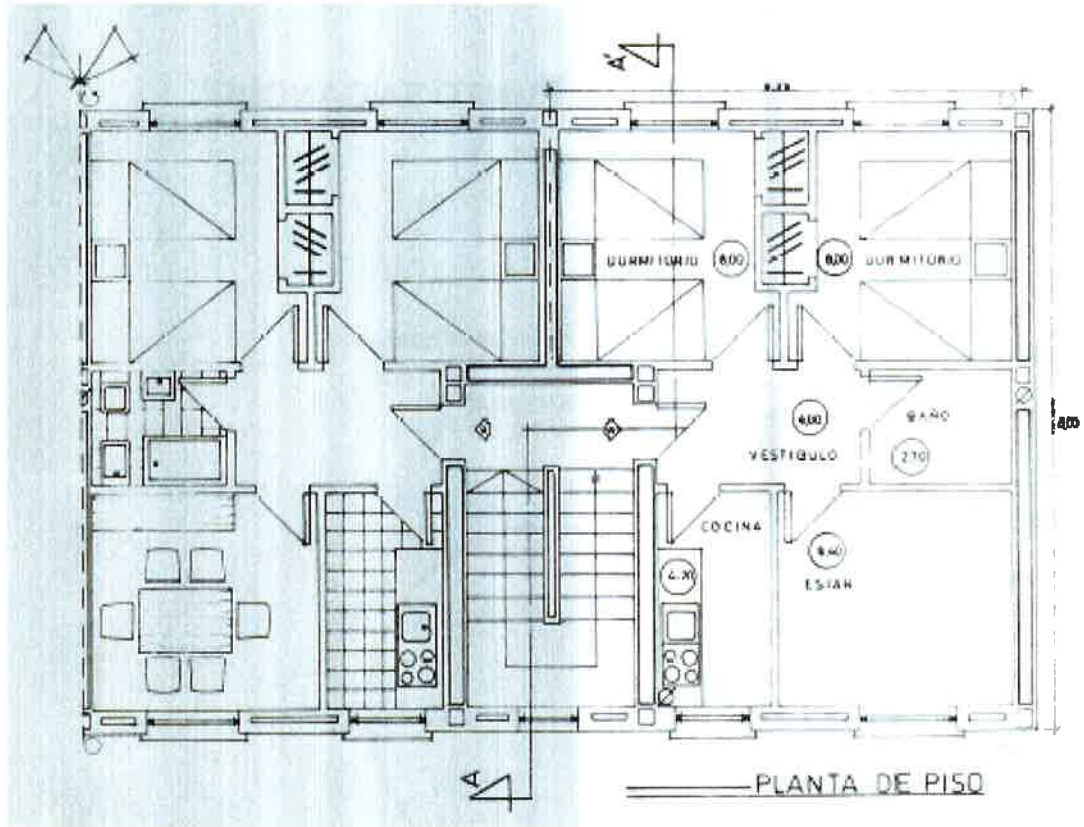
Fdo.: Miguel Ángel Sánchez Sánchez

ANEXO I: PLANOS



Situación Apartamentos.





ANEXO II: PUNTO ENGANCHE

