



Pliego de prescripciones técnicas de los servicios de mantenimiento, de actuaciones de conservación y mejora y de adecuación de viviendas de la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

1. OBJETO DEL CONTRATO	4
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	4
3. TIPO DE ACTUACIONES	4
4. EXCLUSIONES	5
5. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO	5
5.1. Recursos humanos	7
5.2. Comunicación con la AHC.....	10
5.3. Recursos materiales	10
5.4. Inicio del contrato	11
5.5. Subcontratación.....	11
5.6. Autorizaciones, trámites y gastos	11
5.7. Normativa aplicable al contrato	11
5.8. Horario de trabajo	12
5.9. Documentación para el cumplimiento de la seguridad en actuaciones del alcance del contrato.....	12
5.10. Control de Calidad	15
5.11. Actuaciones en casos de emergencias.....	15
6. MANTENIMIENTO.....	16
6.1. Criterio y procedimiento de las actuaciones de mantenimiento.....	16
6.2. Criterios particulares de la ejecución de los trabajos de mantenimiento	18
6.3. Trabajos de lanzamientos judiciales, vaciados y tapiaments.	19
7. ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORA	19
7.1 Criterios de desarrollo de las actuaciones sin proyecto	20
7.2 Criterios de desarrollo de las actuaciones con proyecto redactado por la AHC	20
8. ADECUACIÓN VIVIENDAS	21



8.1. Criterios en las actuaciones para el arreglo de viviendas.....	21
8.1.1. Criterios previos de visita, determinación de los trabajos a hacer, presupuesto y encargo de los trabajos:	21
8.1.2. Criterios generales de ejecución, finalización y recepción de los trabajos:.....	22
8.1.3. Protocolo de actuación de las empresas que reciben encargo por parte de la AHC de adecuación de viviendas ocupadas sin título habilitante	23
8.1.4. Criterios generales de actuación:.....	24
8.1.5. Trabajos urgentes de post-adequación.....	25
9. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO	26
9.1. Ámbito de actuación	26
9.2. Mantenimiento preventivo	26
9.2.1. Desarrollo del mantenimiento preventivo	27
9.2.2. Informe de mantenimiento preventivo.....	27
9.3. Mantenimiento correctivo.....	27
9.3.1. Trabajos extraordinarios	28
9.3.2. Trabajos urgentes, muy urgentes y de emergencia.....	28
9.3.3. Desarrollo del mantenimiento correctivo.....	29
9.3.4. Informe mantenimiento correctivo (incidencias urgentes y acciones correctivas)	29
9.4. Recursos materiales	30
9.4.1. Vehículos	30
9.5. Desarrollo de las operaciones de mantenimiento.....	31
10. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DEL CONTROL DE PLAGAS (DES RATIZACIÓN Y DESINSECTACIÓN).....	31
10.1. Ámbito de actuación	32
10.2. Mantenimiento preventivo	32
10.2.1. Desarrollo del mantenimiento preventivo	32
10.2.2. Informe mantenimiento preventivo.....	32
10.3. Mantenimiento correctivo.....	33
10.3.1. Trabajos extraordinarios	33
10.3.2.- Trabajos urgentes	33
10.3.3. Desarrollo del mantenimiento correctivo.....	33



10.3.4. Actuaciones en casos de urgencia.....	34
10.3.5. Informe mantenimiento correctivo (incidencias urgentes y acciones correctivas)	34
10.4. Recursos materiales	34
10.5. Desarrollo de las operaciones del servicio.....	34
11. INVENTARIO PARARRAYOS EXISTENTES	35
12. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE PUERTAS MOTORIZADAS DE APARCAMIENTOS	35
12.1. Àmbit de actuació	35
12.2. Mantenimiento preventivo	35
12.3. Mantenimiento correctivo	38
13. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS BOLETOS EN EL PORTAL DE PROVEEDORES	38
13.1. Mantenimiento	38
13.1.1 Boletos de mantenimiento.....	38
13.1.2 Boletos de trabajos de lanzamientos judiciales, vaciados y tapiaments	39
13.2 Actuaciones de conservación y mejora	40
13.3 Adecuación de viviendas.....	40
14. CERTIFICACIONES	41
15. CALIDAD AMBIENTAL DE LOS SERVICIOS	43
15.1. Requisitos y criterios generales de los servicios objeto del pliego	43
15.1.1. Prescripciones sobre productos, equipos y sistemas.....	43
15.1.2. Prescripciones sobre Gestión de Residuos	44
15.2. Criterios específicos de los servicios de mantenimiento de viviendas, elementos comunes y espacios públicos, adecuación de viviendas para segundas ocupaciones y actuaciones de conservación y mejora de viviendas, de elementos comunes y de espacios públicos	44
15.3. Criterio específicos de Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones del alcantarillado.....	45
15.4. Informe de calidad ambiental y gestión de residuos	45
RELACIÓN ANEXOS	46



1. Objeto del contrato

Este pliego de prescripciones técnicas tiene por objeto la descripción detallada de las condiciones y características a las cuales se tiene que ajustar la ejecución del contrato de las obras y servicios de mantenimiento, adecuación y actuaciones de conservación y mejora en las diferentes viviendas, elementos comunes y espacios públicos de los barrios gestionados por la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) con el fin de mantener en condiciones de habitabilidad (seguridad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad...) el parque de viviendas que gestiona la AHC.

2. Ámbito de actuación

La procedencia de las viviendas que gestiona la AHC que son objeto de este contrato son los siguientes: edificios de viviendas de titularidad de la AHC, o bien los gestionados por la AHC (viviendas del Instituto Catalán del Suelo, Consorcio de la Mina, Consorcio de la Gran Vía de l'Hospitalet, Viviendas de herencias Intestadas, viviendas del Parque de Maquinaria de la Generalitat de Catalunya, viviendas de renta de cesión de uso, viviendas para personas mayores y las viviendas cedidas por convenio con las diferentes entidades bancarias. Tanto en viviendas vacías como en viviendas donde hay usuarios).

El ámbito de actuación se distribuirá por zonas B1, B2, B3, B4, G, LL y T con la distribución geográfica siguiente:

- Zona B1: Todas las promociones existentes en la comarca del Vallès Occidental.
- Zona B2: Todas las promociones existentes en las comarcas de Anoia, el Alt Penedès, el Baix Llobregat y el Garraf, el Berguedà y el Bages.
- Zona B3: Todas las promociones existentes en las comarcas del Maresme, Moianès, Osona, Vallès Oriental y Barcelonès (Badalona y Sant Adrià del Besòs).
- Zona B4: Todas las promociones de la comarca del Barcelonès (municipio de Barcelona, Santa Coloma de Gramenet y Hospitalet de Llobregat).
- Zona G: Todas las promociones existentes en la provincia de Gerona.
- Zona LL: Todas las promociones existentes en la provincia de Lérida.
- Zona T: Todas las promociones existentes en la provincia de Tarragona.

3. Tipo de actuaciones

Los tipos de actuaciones que comprende el contrato, tanto en el interior de las viviendas como en elementos comunes y espacios públicos son las siguientes:

- a. Mantenimiento de viviendas, elementos comunes y espacios públicos.
- b. Tapiado de viviendas y locales (tapiado de obra y puertas de seguridad con llave).
- c. Adecuación de viviendas para segundas ocupaciones



- d. Actuaciones de conservación y mejora de viviendas, de elementos comunes y de espacios públicos
- e. Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones del alcantarillado
- f. Mantenimiento preventivo y correctivo del control de plagas
- g. Mantenimiento preventivo y correctivo de pararrayos
- h. Mantenimiento preventivo y correctivo de puertas de parquin

En este sentido, y atendiendo a criterios de urgencia o especialidad en las intervenciones o actuaciones objeto de este contrato, en el caso de una mala praxis y/o deficiente ejecución reiterada en los trabajos realizados, así como incumplimiento de los plazos estipulados en este pliego, por parte del adjudicatario, la AHC se reserva el derecho de contratar por su cuenta, independientemente del presente contrato, a aquellos industriales o proveedores que considere adecuados para resolver las incidencias que requieran profesionales con carácter urgente y/o especializados.

4. Exclusiones

Se excluyen de manera expresa del objeto del contrato:

- Las actuaciones de la misma naturaleza en las cuales la Corporación Municipal, organismo competente o compañía suministradora de servicios, exija que sea su personal quien las ejecute o a aquel en quien ellos deleguen.
- Actuaciones que sean objeto de un proyecto ejecutivo que, por sus características especiales, sea aconsejable ejecutarlas por personal o servicios especializados, a criterio de la Direcció Operativa de Rehabilitació i Millora de l'Habitatge (en adelante DORMH).

5. Obligaciones del adjudicatario

La finalidad de esta licitación es la ejecución de las obras y servicios para mantener en condiciones de habitabilidad (seguridad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad...) el parque de viviendas, dando servicios de mantenimiento, adecuación y actuaciones correctoras en las diferentes viviendas, elementos comunes y espacios públicos de los barrios gestionados por la AHC ejecutante en el menor tiempo posible la mayor cantidad de encargos.

La empresa adjudicataria, de ahora en adelante EA está obligada a:

- Tener una producción mensual mínima en mantenimiento y adecuación de viviendas, según la relación siguiente:



Zona	Boletos de Mant. Mensual *	Boletos de preventivos Mensual **	Boletos adecuación Mensual***
B1	159	37	30
B2	199	83	30
B3	190	51	30
B4	194	49	30
G	150	16	20
LL	175	8	15
T	183	29	22

*Cantidades que se requieren como producción mínima mensual. Mantenimiento correctivo. Se estiman 15.000 actuaciones/año por los 7 lotes (incluidas los boletos del mantenimiento correctivo de los preventivos)

** Cantidades que se requieren como producción mínima mensual. Se estiman 3.276 actuaciones/año por los 7 lotes.

***Cantidad de producción mínima mensual, no incluye boletos puesto venta. Se estiman 2.124 actuaciones de adecuación de viviendas anuales por los 7 lotes

- Disponer de los recursos personales y medios técnicos para garantizar la producción mensual mínima en mantenimiento y adecuación de viviendas.
- En caso de que el número de encargos sea superior al de la producción mínima mensual detallada, la EA tiene que disponer de los recursos personales y materiales (incluyendo sistemas informáticos y de comunicación) para poder ejecutarlos, así como un stock de materiales adecuado para garantizar los trabajos.
- Disponer de equipos que trabajen simultáneamente en las diferentes poblaciones donde se ubiquen las viviendas, de acuerdo con los siguientes ramos de trabajo:
 - EQUIPO 1: Equipos formados por oficial paleta y peón
 - EQUIPO 2: Equipos formados por oficial lampista y ayudante
 - EQUIPO 3: Equipos formados por oficial pintor y ayudante
 - EQUIPO 4: Equipos formados por oficial cerrajero y ayudante
 - EQUIPO 5: Equipos formados por oficial carpintero y ayudante
 - EQUIPO 6: Equipos formados por instalador autorizado por cada 2 equipos de oficial de lampista y ayudante.
 - EQUIPO 7: Equipos formados por instalador autorizado en instalaciones térmicas

Con respecto a los mantenimientos preventivos de alcantarillado, plagas, pararrayos y puertas parquin las cargas de trabajo estarán relacionadas en los correspondientes anexos de este pliego.

No obstante, eso no implica que el número de encargos pueda ser inferior o superior, y en este último caso la EA tiene que disponer de recursos personales y materiales para poder alcanzarla.

- Tener adscrito al contrato obligatoriamente los perfiles profesionales siguientes:

Gestor del contrato	Jefe de obra adecuación	Encargado adecuación	Administrativo
---------------------	-------------------------	----------------------	----------------



	Jefe de obra mantenimiento	Encargado mantenimiento	
--	-------------------------------	----------------------------	--

Es obligado designar un jefe de obra para actuaciones de mantenimiento y otro para actuaciones de adecuación.

- Atender las órdenes de trabajo que se encarguen fuera del horario laboral y las urgentes (24 horas al día durante los 365 días del año).
- Subcontratar los trabajos específicos de mantenimiento preventivo de alcantarillado, control de plagas, pararrayos y puertas parquin y que les hará una empresa especializada en estos trabajos. Y en caso de que la empresa esté homologada en estos servicios, tendrá que disponer de la acreditación documental.
- Poner a disposición de la AHC, en cualquier momento que se le solicite y de manera inmediata, hasta tres vehículos mixtos de impulsión de agua a presión y succión de aguas fecales por vacío, con las características que se definen en el apartado 9.4.1 del pliego, con una dotación de dos operarios especializados (1 conductor y oficial limpiador y 1 peón especialista en cada vehículo) de acuerdo con el objeto del contrato y con todos los utensilios necesarios para el desarrollo del servicio.
- Realizar los servicios en las instalaciones de alcantarillado con los equipos auxiliares (equipos de TV, equipos fresadores y localizadores de ultrasonidos) con un tiempo máximo de espera de 72 horas desde el aviso hasta la llegada al lugar de intervención, a cualquier punto del territorio, ya sea con medios propios o ajenos.
- Disponer de los medios técnicos (incluyendo sistemas informáticos y de comunicación) suficientes, así como uno acope de productos de desratización, desinsectación y desinfección adecuado para garantizar el servicio ofrecido.
- Que todas las máquinas y equipos que utilicen dispongan de certificado de homologación CE o certificado de conformidad CE y de una placa en la cual se indique el nivel máximo de potencia acústica y que no superen los niveles de ruido establecido.

5.1. Recursos humanos

Los recursos humanos asignados al contrato tendrán que disponer de la siguiente calificación profesional:

- **Gestor del contrato:** Con título superior o grado medio en arquitectura o ingeniería en el ámbito del contrato. Con una experiencia mínima de 3 años, en tareas relacionadas con los servicios objeto del contrato.

La gestión del contrato por parte de la EA tiene que ser coordinada con la AHC, por lo tanto, el adjudicatario tiene que designar una persona representante, encargada de la dirección técnica, realizando trabajos de dirección, instrucción y control de personal en trabajos similares a los descritos en este pliego con el fin de poder coordinar temas técnicos con el representante de la AHC.



Esta persona, que nombraremos gestor del contrato, tendrá capacidad y poder para la toma de decisiones relativas a este contrato y se constituirá como interlocutor válido con la AHC para coordinar el buen desarrollo de los trabajos, y facilitar información y documentación sobre los servicios previstos en el contrato.

Son obligaciones del Gestor del contrato:

- Es el principal interlocutor entre la EA y la AHC.
 - Informar en el órgano de contratación y al responsable del contrato de la AHC de los posibles cambios de personal adscritos al contrato.
 - Planificar y coordinar los trabajos técnicos junto con las jefes de obra de los diferentes mantenimientos o actuaciones de adecuación.
 - Como principal interlocutor entre la EA y la AHC, asistir a todas las reuniones de seguimiento y control del contrato convocadas por la AHC.
 - Presentar los diferentes informes en caso de ser requeridos por la AHC relativos a los diferentes mantenimientos o actuaciones de adecuación.
- **Jefe de obra:** Con título superior o grado medio en arquitectura o ingeniería en el ámbito del contrato. Con una experiencia mínima de 3 años en tareas relacionadas con los servicios objeto del contrato.

Son obligaciones del jefe de obra:

- Planificar y coordinar los trabajos que se encarguen de mantenimiento y adecuación de viviendas, junto con el correspondiente técnico de la AHC, acompañándolo a las visitas de las viviendas, organizando y controlando la buena marcha de los trabajos, incluyendo los correspondientes preventivos.
 - Asistir a las reuniones de seguimiento y control, junto con el Gestor del contrato de la EA.
 - Presentar los presupuestos e informes del mantenimiento o actuaciones de adecuación que se encargue en el tiempo requerido en el pliego de prescripciones técnicas.
 - Si ocurre, acompañar al Coordinador de seguridad y salud (CSS), Gestor/a de la CSS o persona designada por él a las visitas de seguimiento/auditorías en materia de seguridad y salud, así como transmitir las indicaciones dadas a sus equipos de trabajo.
 - Velar por el desglose de partidas introducidas a la valoración de los boletos sea coherente, ordenada y de acuerdo con la descripción del pliego de prescripciones técnicas.
- **Encargado:** Experiencia en mantenimiento/adecuación de edificios de viviendas de 3 años.

Son obligaciones del encargado:

- Coordinar con los diferentes operarios los trabajos encargados en los boletos
- Velar para que no falte el material necesario para la realización de los diferentes trabajos.
- Controlar el comportamiento de los trabajadores hacia a los vecinos.
- Velar para que los operarios hagan las fotografías y albaranes requeridos.
- Comprobar que los trabajos han sido realizados correctamente.
- Comunicar al jefe de obra y/o técnico de la AHC en caso de que surja algún



problema.

- Hacer visitas con el técnico de la AHC en caso de que lo requiera algún trabajo.
- Si procede, colaborar con el CSS, así como velar por el cumplimiento del Documento de Gestión Preventiva aprobado.

- **Equipo de trabajos específicos**

La capacitación mínima requerida por algunos de los miembros –operarios y, si es el caso, encargado– del equipo de intervención requiere dotar la estructura de perfiles con la siguiente formación:

- Curso de formación de trabajos en altura y espacios confinados. Previamente a la firma de contrato se aceptará el compromiso de formación antes del inicio de una actividad relacionada.
- Curso de operador de plataformas elevadoras. Previamente a la firma de contrato se aceptará el compromiso de formación antes del inicio de una actividad relacionada.
- Formación inicial para la conducción de plataformas elevadoras según las normas obligatorias - Ley 31/1995, RD 1215/97, UNE 58451:2016 y UNE 58451:216/1M:2021.
- Curso para la manipulación y retirada de fibrocemento según el Real decreto 396/2006, del 31 de marzo, por el cual se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con el riesgo de exposición al amianto. Ahora bien, solo las personas formadas en la materia y pertenecientes a una empresa inscrita en el Registro de Empresas con el riesgo de amianto (TRAS) pueden encargarse de su manipulación.

- **Instalador autorizado para realizar instalaciones de agua, electricidad, gas e instalaciones térmicas.**

El instalador autorizado en trabajos de agua, electricidad y gas tiene que ser un empleado de la plantilla de la EA, que esté siempre presente con el fin de dar las indicaciones oportunas al oficial y ayudante de lampista, con el fin de cumplir con la normativa y efectuar una correcta ejecución.

El instalador autorizado para las instalaciones térmicas también tendrá que ser un empleado de plantilla de la EA; deberá tener la capacidad de detectar las anomalías de los aparatos y de poder efectuar su reparación.

Se tendrá que disponer de las autorizaciones y acreditaciones que sean necesarias para desarrollar todas las operaciones y trabajos previstos en este pliego y para emitir los informes y certificaciones que se prevén y las establecidas a la normativa de aplicación.

Son obligaciones del instalador autorizado:

- Velar por todos los trabajos de mantenimiento y adecuación de viviendas en relación con las instalaciones estén realizados de acuerdo con la normativa vigente.
- Proporcionar la documentación reglamentaria para realizar las altas correspondientes a cada una de las instalaciones de agua, luz y electricidad.



Requisitos de los instaladores autorizados:

Instalación	Carné profesional	Certificados para firmar
Electricidad	Instalador BT	CIE
Gas	Gas B	Certificado instalación gas
Térmicas	RITE	Certificado RITE
Agua	Fontanería y ACS	Certificado instalación
Telecomunicaciones	Tipos A/B/C/D	Certificado ICT

- Instalador autorizado en climatización

La EA debe tener a disposición un instalador autorizado en instalaciones de climatización para hacer los mantenimientos o sustituciones de aparatos.

Son obligaciones del instalador autorizado:

- Velar por todos los trabajos de mantenimiento y adecuación de viviendas en relación con las instalaciones estén realizados de acuerdo con la normativa vigente.

Si durante el transcurso del contrato hay un cambio de equipo de trabajo, el adjudicatario lo tendrá que comunicar previamente por escrito al Órgano de Contratación a fin de que este dé su autorización, con copia al responsable del contrato de la AHC.

El personal destinado al contrato tendrá que ir con vestuario de la empresa identificado con su logo

5.2. Comunicación con la AHC

El adjudicatario tendrá que dar el nombre y teléfono de contacto de las personas relacionadas en la ejecución del contrato en todos sus términos, de manera ininterrumpida.

El adjudicatario tendrá que facilitar un teléfono de contacto que responda fuera del horario laboral, el nocturno y todos los días de fiestas en caso de emergencia.

El sistema de información y comunicación entre la empresa contratista y la AHC será preferentemente por correo electrónico, informando al técnico y/o gestora administrativa de la AHC las correspondientes incidencias e información relevante que ocurra.

En el caso de una urgencia, la comunicación será telefónica y posteriormente se enviará también un correo electrónico con el fin de informar.

5.3. Recursos materiales

El adjudicatario tendrá que disponer de todos los aparatos y maquinaria necesarios para llevar a cabo los trabajos (herramientas diversas, martillo eléctrico, pulidora o el disco de corte manual entre otros). En caso de que la empresa no disponga de alguna máquina en especial, tendrá que prever el alquiler, que irá a cargo suyo. Irá también a cargo del adjudicatario todos los elementos/materiales fungibles/accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de las herramientas/maquinarias utilizadas (como por



ejemplo arcos de soldadura, discos de corte, hojas de sierra, baterías y/o pilas, etc.). El importe correspondiente a todos los aparatos, maquinaria y elementos no representarán ningún cargo adicional en la Agència de l'Habitatge, excepto en caso excepcional, previa validación de esta.

También tendrá que disponer en stock y tener en los vehículos de trabajo todos los elementos sustitutorios y materiales necesarios más habituales para poder ejecutar los trabajos de mantenimiento. Todos los gastos asociados a los desplazamientos (tanto las horas de operarios como las asociadas a los vehículos) relacionados con la resolución del trabajo, no supondrán ningún cargo adicional para la AHC. Estos desplazamientos incluyen el transporte de personas, materiales, maquinaria y elementos auxiliares. Incluye los desplazamientos necesarios por la compra o adquisición de materiales, herramientas, transporte de materiales necesarios hasta la obra, retorno de material sobrante... y todos los vinculados con la ejecución de los trabajos.

Disposición de medios propios o subcontratados necesarios para poder desarrollar las tareas de mantenimiento del alcantarillado, como pueden ser:

- EQUIPOS MIXTOS IMPULSIÓN-SUCCIÓN.
- CORTADORAS DE RAÍCES
- EQUIPOS DE TV
- DETECTORES DE ULTRASONIDO
- OBTURADORES NEUMÁTICOS
- TAPONES DE REGISTRO

Las furgonetas que el adjudicatario ponga a disposición del contrato tendrán que llevar el logo de la empresa.

5.4. Inicio del contrato

El comienzo de los trabajos será el que conste en el acta de inicio.

5.5. Subcontratación

La subcontratación está prevista, tal como se indica en el pliego de cláusulas administrativas del contrato.

5.6. Autorizaciones, trámites y gastos

El adjudicatario tendrá que disponer de las autorizaciones y acreditaciones que sean necesarias para desarrollar todas las operaciones y trabajos previstos en este pliego.

La EA estará obligada a solicitar los permisos o licencias adecuadas, y según la normativa urbanística del Ayuntamiento de la población en que se haga el trabajo y según criterio del técnico de la AHC. La gestión y gasto irán a cargo del adjudicatario, que tendrá que adjuntarlas dentro de la documentación del boleto.

5.7. Normativa aplicable al contrato

La EA esta obligada al cumplimiento de todas las disposiciones reglamentarias vigentes, y se compromete en cualquier momento de la vigencia del contrato al cumplimiento de



cualquier otra disposición oficial aplicable y de cualquier rango normativo, no especificada en este pliego, y que pudiera publicarse con posterioridad a la fecha del contrato y de este pliego de prescripciones técnicas.

5.8. Horario de trabajo

La franja horaria en que se desarrollarán los trabajos estará comprendida entre las 08:00 h y las 20:00 h, sin perjuicio de la jornada laboral de los trabajadores, que se desarrollará de acuerdo con la legislación vigente, independientemente de las actuaciones de urgencia.

5.9. Documentación para el cumplimiento de la seguridad en actuaciones del alcance del contrato.

Dentro del alcance de este contrato habrá que dar cumplimiento a dos normativas diferenciadas en lo que respecta al cumplimiento de la seguridad y salud.

En actuaciones de mantenimiento, el contratista tiene que cumplir estrictamente el establecido como obligaciones del empresario con relación a sus trabajadores en cuanto a la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, y tiene que entregar, previamente al inicio del contrato, la identificación de los riesgos específicos que se deriven de la actividad contratada o que se puedan agravar o modificar para la concurrencia de actividades, así como la relación de las medidas preventivas y de protección que se recomiendan para eliminar o minimizar los riesgos identificados (Atención: No se solicita la evaluación de riesgos de la actividad que dispone la empresa, sino un documento específico para el alcance del contrato).

En actuaciones de adecuación de viviendas, el contratista tiene que cumplir el Real Decreto 1627/97 de 24 de octubre, BOE N.º 256 de 25 de octubre, y posteriores modificaciones y adaptaciones de la normativa que establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud a los trabajos de las actuaciones de construcción, y reglamenta una serie de requisitos que en materia de seguridad y salud regirá en los contratos de ejecución.

La Agencia presenta en el anexo MSP002 Relación riesgos frecuentes en los trabajos, la relación de riesgos que considera más frecuentes en este contrato.

La documentación que presentará la empresa en el plazo máximo de 15 días siguientes a la resolución de la adjudicación del contrato es la siguiente:

- Documento de gestión preventiva (DGP) en que esté incluido la evaluación de riesgos y las medidas preventivas para paliar estos riesgos, de todos los trabajos más habituales en trabajos de mantenimiento y adecuación de viviendas. Incluido la prevención de los riesgos a terceras personas. En caso de que en el transcurso del contrato se presente un riesgo no contemplado, la empresa presentará el correspondiente anexo.
- Documento de nombramiento del recurso preventivo.
- La apertura del centro de trabajo, si procede, una vez aprobado el documento de gestión preventiva.



- Libro de subcontratación, sellado por la autoridad laboral, agasajado según la relación de empresas y/o trabajadores autónomos subcontratados.
- Documento que acredite la coordinación con las empresas y/o trabajadores autónomos que subcontrata y que ha comprobado que estos cumplen con la Ley 31/95 de prevención de riesgos laborales y las leyes y reglamentos que la desarrollan.

Además, habrá que aportar los anexos adjuntos en el plazo indicado anteriormente, así como el compromiso de actualizar los listados de manera mensual, enviando los documentos a la/el CSS que se indicará al adjudicatario en los 5 primeros días hábiles de cada mes a la DORMH. Estos anexos son:

- Anexo MSP003 Relación empresas y organización preventiva.
- Anexo MSP004 Relación de personal adscrito al contrato.
- Anexo MSP005 Relación de personal subcontratista y autónomos.
- Anexo MSP006 Relación herramientas, máquinas y equipos de trabajo.

Estos anexos incluirán, previamente al inicio de contrato y cuando se produzca una nueva incorporación, la documentación que se relaciona acto seguido:

- Documentación que acredite la información a los trabajadores de los riesgos existentes en la ejecución de los trabajos, según el artículo 18 de la Ley 31/95 de PRL.
- Documento que acredite la formación en prevención de los trabajadores, según el artículo 19 de la Ley 31/95 de PRL.
- Formación inicial de 8 h según el convenio del metal o de la construcción, si ocurre.
- Formación segundo ciclo 20 h según el convenio del metal o de la construcción, si procede, con 14 h de la parte común y 6 h del oficio (por cada oficio debe tener la formación específica de 6 h). Si aportan la formación de segundo ciclo de 20 h, no es necesaria la inicial de 8 h.
- En el caso de que el trabajador tenga encomendada la función de recurso preventivo, la formación nivel básico en construcción o metal de 60 h, si procede.
- Formación específica en prevención de riesgos de trabajos en altura, utilización de plataformas elevadoras de personal, y de otros que necesitan una formación específica.
- Certificado médico de aptitud del trabajador.
- Documento que acredite la entrega de los EPI al trabajador.
- Documento de autorización a la utilización de herramientas manuales o eléctricas al trabajador.



- En caso de que el trabajador disponga del carné profesional, el documento que lo acredite.

El técnico de la AHC, al momento de entregar el encargo a la EA, indicará en el Portal de Proveedores la tipología del servicio, solicitando el correspondiente permiso o licencia cuando así haga falta, de acuerdo con el apartado 5.6. de este pliego. Así quedará indicado si hace falta permiso de obras o si hacen falta medios auxiliares y/o maquinaria de obra, la EA tendrá que especificar en el Portal esta situación.

La EA se encargará del hecho de que la empresa subcontratada o trabajador autónomo firme el libro de subcontratación, si procede.

Cada vez que haya un movimiento en el libro de subcontrataciones, la EA tendrá que escanear la página y adjuntarla a la documentación del boleto, según se detalla al procedimiento de trabajo.

Con el fin de definir en qué casos hará falta la designación de un Coordinador de Seguridad, la EA estará obligada a informar previo al inicio de las actividades de todas las posibles subcontrataciones que intervendrán en los trabajos, y si estas subcontrataciones solaparán sus trabajos unas con las otras.

El procedimiento de trabajo para las empresas adjudicatarias en el Portal de Proveedores de la AHC, dando cumplimiento al R.D. 1627/1997 y las posteriores modificaciones, será el siguiente:

- Desde el Portal de Proveedores de la AHC, la empresa tendrá que llenar una casilla que indica si el boleto de trabajo en cuestión requiere subcontratación o no.
- Caso que requiera subcontratación la empresa llenará otra casilla donde diga si hay solapamiento de operarios en los trabajos, así como si son necesarios el uso de medios auxiliares, y lo informará en el Portal marcando la casilla y estableciendo con el coordinador de seguridad en la ejecución del boleto de la AHC los criterios de actuación, así como aportando la documentación que este considere adecuada dentro de la casilla “registro de SiS” del Portal de Proveedores.
- Toda la información que se aporte al “registro de SiS” del Portal deberá tener los datos del inmueble (número de boleto, dirección y número de matrícula) y la fecha.
- En caso de que haya algún boleto de trabajo que presente una actuación nueva o modificación no prevista en el DGP aprobado, será imprescindible la presentación de un documento anexo, no pudiendo iniciarse o no continuar ninguna actividad ya iniciada que haya sufrido cambios, si no está la aprobación del/de la CSS, y adjuntándose asimismo en el correspondiente boleto del Portal de Proveedores dentro de la casilla “registro de SiS”.
- La EA llamará al recurso preventivo, en caso de ser necesario para el cumplimiento del artículo 32 bis de la Ley 31/95 de P.R.L.

Asimismo, con relación a los accesos de los operarios a las viviendas objeto de adecuación donde se encuentra instalada una puerta de seguridad electrónica, será necesario aportar:



- Anexo MSP008 Acceso Puerta de Seguridad Electrónica donde se especificará el personal que hay que disponer de acceso a la plataforma intercedida plantilla de Excel facilitada.

En este documento hay que hacer constar los siguientes datos del operario autorizado:

- Nombre y apellidos.
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Nombre de la empresa a la cual pertenece.
- Perfil: ACUDA.

Hay que recordar que la relación de personal que consta en el Anexo MSP008 Acceso Puerta de Seguridad Electrónica tiene que constar obligatoriamente en los anexos MSP004 Relación de personal adscrito al contrato y MSP005 Relación de personal subcontratista y autónomos de la presente licitación.

5.10. Control de Calidad

La DORMH determinará durante la ejecución del servicio, los controles que sean necesarios.

La empresa de control, los ensayos y todo lo relativo a este contrato de control de calidad, se realizará siempre por un laboratorio homologado por el organismo competente. La EA propondrá tres empresas de control y la AHC escogerá a una de ellas. Esta documentación se presentará por la empresa en el plazo máximo de 15 días siguientes a la resolución de la adjudicación del contrato.

Estas pruebas y análisis irán a cargo de la EA y en concepto de control de calidad, con un valor máximo de 6.000 € más IVA, por zona y año de contrato.

La EA tendrá que facilitar a DORMH de la Agencia toda la documentación que le entregue la empresa encargada de efectuar el control de calidad, que consistirá en informes, resultados de los ensayos y la parte de asistencia técnica relativa a la aportación de ideas y sugerencias.

5.11. Actuaciones en casos de emergencias

Si se produce una emergencia que lo requiera, la EA quedará obligada a cubrirla igualmente fuera del horario laboral con un mínimo de medios humanos y técnicos para afrontar estas situaciones imprevistas o de urgencia hasta solucionar el problema. La empresa estará obligada a aportar los datos del contacto en caso de urgencia en el momento del inicio del servicio.

Se consideran días no laborables los siguientes:

- Los sábados
- Los domingos
- Las fiestas que fija el calendario laboral del Departamento de Empresa y Empleo de la Generalitat de Catalunya en cada caso.
- Las fiestas locales del municipio del centro de trabajo del adjudicatario.



En casos de emergencia, la EA pondrá a disposición todos sus recursos técnicos y humanos hasta solucionar el problema. La empresa está obligada a hacer acto de presencia en el lugar objeto de emergencia en un **máximo de dos horas desde el aviso**.

6. Mantenimiento

6.1. Criterio y procedimiento de las actuaciones de mantenimiento

Desde la AHC se generarán órdenes de trabajo (boletos) codificadas por conceptos.

La herramienta de comunicación entre la AHC y las empresas adjudicatarias es el Portal de Proveedores. Este funciona de la siguiente manera:

- Las órdenes de trabajo (boletos) se crean desde la aplicación corporativa (Habicat). Estas órdenes de trabajos tienen los siguientes estados:

- 13. Boleto pendiente validar SiS
- 03. Pendiente de ejecutar
- 04. Ejecutada
- 05. Valorada
- 07. Certificada
- 08. Denegada
- 09. Anulada

- El técnico tramita cada día estos boletos indicando la actuación a realizar. Y estas pasan en estado boleto 03 pendiente de ejecutar.
- Durante diferentes momentos del día, la aplicación corporativa hace un volcado de estos boletos en el Portal de Proveedores y la empresa las recibe. Los boletos aprobados se envían diariamente de manera automática desde el HABICAT, a las empresas encargadas del mantenimiento. En los casos urgentes, mediante la correspondiente aplicación del Habicat, se informa de esta urgencia y se envía el boleto inmediatamente a la empresa.
- Los boletos tendrán un plazo de ejecución de 1, 7, 15 o 30 días naturales, según el criterio del técnico. Se define el plazo de ejecución el tiempo máximo que puede transcurrir desde la primera notificación de la incidencia para cualquiera de los medios de comunicación (correo electrónico o comunicación vía telefónica).

Para emergencias, la respuesta tiene que ser inmediata, máximo 2 horas para llegar al lugar de la incidencia desde el aviso. En caso de que no sea posible la reparación de forma inmediata, el adjudicatario se encargará de establecer las medidas adecuadas para minimizar la afectación de la avería hasta que esta quede finalmente resuelta.

- En el caso que la reparación a hacer no esté clara o no coincida con la descripción recibida, hará falta verificarla, evaluarla y contrastarla con la información aportada por quien ha formulado la incidencia e informar al técnico de la AHC responsable de la zona, para decidir qué actuación se tiene que hacer.



- El adjudicatario se responsabilizará de hacer una primera valoración de la incidencia y se asumirá que con los medios y recursos de los que disponen (datos de contacto con los vecinos, conocimiento de los edificios, etc.), tendrán que hacer una previsión/planificación de material, herramientas, equipos, recursos humanos y productos necesarios para la intervención, antes de la primera visita in situ en el lugar de la avería/incidencia.

Todo sobrecoste derivado de una falta de eficiencia y optimización en la gestión de los recursos y en la organización con el fin de disponer del material, productos, recursos humanos y herramientas necesarios en la primera visita al lugar de la incidencia, serán a cargo del adjudicatario.

- Cuando la EA recibe un encargo de mantenimiento, es decir, dispone del preceptivo boleto abierto al Portal de Proveedores, tiene que informar en el Portal de todas las posibles subcontrataciones del boleto, así como si se solaparán los trabajos entre las diferentes empresas y si se utilizarán medios auxiliares. Siguiendo el procedimiento explicado en el punto 5.9. de este pliego.

Durante la ejecución de los trabajos:

- A criterio del/de la técnico/a, en función de la actuación o reparación, o a requerimiento de la empresa se pueden hacer visitas durante la realización de los trabajos. En caso de que en estas visitas se detecte alguna incidencia destacable, el adjudicatario lo tendrá que documentar en el Portal de Proveedores.
- Todas las órdenes de trabajo (boletos) encargadas estarán relacionadas en un albarán u hoja de trabajo de la EA. Este tendrá que contener descripción de los trabajos realizados, firmado por los operarios que han intervenido, con nombre y DNI, con su categoría. Firma del usuario de la vivienda, también con nombre y DNI que en caso de que la persona se niegue a firmar, se tendrá que indicar en el mismo documento los motivos por los cuales se niega a la firma del documento. Indicar la hora de llegada y de finalización de los trabajos de cada día trabajo, así como los materiales utilizados por la realización de los trabajos de mantenimiento.
- También se tendrán que hacer las fotografías necesarias que reflejen la anomalía y el servicio que se ha ejecutado, y se tendrán que anexar al apartado de documentación "Ficheros adjuntos" en el Portal de Proveedores en el momento de hacer la valoración del trabajo, agrupadas en varios archivos de manera ordenada y coherente.
- La firma de conformidad del usuario de la vivienda o persona de contacto será condición indispensable para el pago de los trabajos ejecutados de mantenimiento y adecuación (post entrega).
- En caso de que se presenten problemas de localización de los inquilinos o de ejecución de los trabajos que puedan originar un posible retraso en el plazo de ejecución, se tendrá que comunicar a la AHC mediante correo electrónico. Este correo se incorporará por parte de la empresa adjudicataria al Portal de Proveedores junto con la justificativa de ejecución.
- Habrá una comunicación continuada con los jefes de obra y/o encargados para tratar las incidencias que pueda haber y el estado de los trabajos.



- La jefe de obra tendrá que hacer los informes y/o entregar los presupuestos que le requiera el técnico de una actuación en concreto, y entregarlos en un plazo máximo de 5 días laborables a la AHC.

6.2. Criterios particulares de la ejecución de los trabajos de mantenimiento

- En la **entrega de pintura** a las comunidades de vecinos, hay que incluir el albarán con la cantidad de pintura, las fotografías correspondientes y, de manera indispensable, la firma de la persona que recibe el material, con su nombre, apellidos, DNI y la fecha.

- Boleto relacionados con **calderas y calentadores**

En los encargos de este concepto, el adjudicatario tiene que seguir las indicaciones establecidas en el anexo MS003 "Procedimiento por incidencias, diagnosis y cambio de equipos térmicos".

Dado el requerimiento de disponer de un instalador especializado en instalaciones térmicas, se utilizará el servicio del SAT solo en situaciones excepcionales.

Caso que se tenga que sustituir el aparato hará falta la previa autorización del técnico de la AHC.

- En caso de boletos relacionados con **copias de llaves y mandos**, el técnico de la AHC informará la EA sobre a quién tiene que entregar las copias. La empresa elaborará un albarán que tendrá que ser firmado por la persona que las recibe, donde consten el número de copias entregadas, el nombre, los apellidos, el DNI y la firma del receptor.
- En caso de boletos que impliquen **instalación de nuevos aparatos**:

Las garantías de los equipos se encuentran reguladas por la Directiva (UE) 2019/771, donde se establecen los derechos mínimos de los consumidores en toda la UE. Asimismo, el Real Decreto Legislativo 1/2007, modificado por Real Decreto Ley 7/2021 que trasponía la directiva europea mencionada anteriormente regula las garantías, reparaciones, sustituciones y derechos de los consumidores (artículos 114 a 127 bis).

Los plazos de garantías de los equipos se establecen en 3 años (desde el 1 de enero de 2022). En este sentido, el fabricante mediante el instalador, si es el caso, tiene que reparar o sustituir gratuitamente el equipo durante el periodo vigente de la garantía.

Hay que aclarar, no obstante, que, durante los 2 primeros años, se considera que el defecto ya existía en el producto en el momento de la venta. A partir del tercer año, es el consumidor quien tiene que evidenciar que el defecto es de origen.

En este sentido, todos los equipos instalados, ya sean encargados mediante mantenimiento o adecuación, serán entregados con el documento oficial de la garantía, según modelo del fabricante. Excepto en el caso de equipos térmicos, que se regulan mediante el anexo MS003 Procedimiento por incidencias, diagnosis y cambio de equipos térmicos, será la EA quien asumirá la garantía del equipo instalado durante el plazo regulado anteriormente especificado, incluso



desprendido de que el contrato haya finalizado.

6.3. Trabajos de lanzamientos judiciales, vaciados y tapiados.

Para actuar en caso de avisos por intento de ocupación en las viviendas gestionadas por la Agència de l'Habitatge, tendrá prioridad el contrato vigente (y posibles prórrogas) de servicios en régimen de alquiler, incluyendo la instalación, mantenimiento y retirada de puertas de seguridad con cerradura electrónica, los paneles/rejas anti ocupación y alarmas, gestión con la plataforma web de control de accesos/avisos y servicio de empresa de vigilancia y Acuda así como posteriores contratos de concepto similar que se suscriban.

No obstante, la presente licitación incluye el caso de tapiados de viviendas que se realizarán con pared de obra o puertas de hierro propiedad de la AHC, según indicaciones de los técnicos de la AHC.

Con respecto a los encargos de tapiar viviendas, y en razón a la naturaleza de estos encargos, el Contratista estará obligado de acuerdo con las instrucciones dictadas por la DORMH de la Agencia, en atender las órdenes con el carácter y la urgencia que se derive o se explice en aquella instrucción, incluidas las que se den en días festivos o fuera del horario laboral.

Independientemente de quien realice la instalación:

En cada lanzamiento será indispensable, según indicaciones de la AHC, los medios que sean necesarios para vaciar la vivienda y será necesaria la coordinación y colaboración con la EA del contrato de suministro de puertas de seguridad con cerradura electrónica, los paneles/rejas anti-ocupación y alarmas.

7. Actuaciones de conservación y mejora.

Durante el periodo de vigencia del contrato se podrán realizar actuaciones específicas que supongan la modificación o sustitución sustancial de algún elemento constructivo o instalación con alguna de las finalidades siguientes:

- Sustitución de elementos constructivos por obsolescencia o mal estado de conservación.
- Sustitución de equipamiento que presente una reiteración excesiva de averías que provocan un mal funcionamiento y un detrimento del rendimiento del equipo afectando de manera significativa al servicio que presta.
- Adaptación a la normativa vigente aplicable.

Los trabajos de mantenimiento modificativo o sustitutivo necesitarán de redacción de un proyecto, en el caso de:

- Aquellas intervenciones que, debido a sus características, las posibles afectaciones, su alcance o cualquier otra circunstancia necesitan de la realización de un proyecto y la tramitación de la correspondiente con el ayuntamiento.



- Según el que se especifica en el artículo 18.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, al tratarse de un contrato mixto, en el caso de actuaciones con un importe de ejecución material igual o superior a 50.000,00 €, hará falta que se tramite toda la documentación necesaria de un proyecto y de la correspondiente tramitación en el ayuntamiento.

En este tipo de trabajos de mantenimiento con proyecto, de mayor envergadura, la EA tendrá que hacer llegar a la AHC un calendario con la previsión inicio y final de los trabajos si la magnitud de estos lo requieren.

Si los trabajos afectan en zonas comunes de los edificios, la AHC comunicará formalmente a los usuarios sobre los trabajos. No obstante, el adjudicatario tendrá que informar cada vez que se afecte particularmente una vivienda corte de suministro, acceso a viviendas, etc.).

7.1 Criterios de desarrollo de las actuaciones sin proyecto

Siempre que la normativa vigente no requiera la redacción de un proyecto, y la intervención modificativa tenga un importe superior a los 5.000 € (+ IVA) hará falta de un presupuesto o memoria valorada acompañado de un informe del técnico de Rehabilitación y Mejora que tendrá que estar aprobado por la AHC, y que se entregará al adjudicatario a fin de que pueda empezar los trabajos.

Si las características del trabajo lo requieren, la AHC facilitará al adjudicatario la documentación necesaria para poder hacer el presupuesto o la memoria valorada.

7.2 Criterios de desarrollo de las actuaciones con proyecto redactado por la AHC

Se desarrollarán las siguientes fases en las actuaciones en que el ayuntamiento solicite un proyecto

- Nombramiento del técnico responsable de supervisión por parte de la AHC y comunicación por parte de la AHC del encargo de la actuación a la EA.
- Se redactará el proyecto por parte de la AHC y será entregado a la EA para poder pedir la correspondiente licencia de obra al ayuntamiento.
- Una vez concedida la licencia, la EA tendrá que iniciar los trabajos lo antes posible.
- El adjudicatario tendrá que presentar el estudio básico o estudio de seguridad y salud para su aprobación por parte del técnico de la AHC.
- Para el control y seguimiento de los trabajos se programarán visitas de acuerdo con el técnico de la AHC y la EA.

Cuando la AHC lo estime oportuno podrá encargar la EA la documentación necesaria para la licencia (memoria o proyecto y dirección de obra). Los precios que se establecen para estas tareas son:

- Por un coste PEM hasta 25.000 € será de 2.500 €.



- Por un coste PEM de más de 25.000 € y hasta 100.000 € será de 5.000 €.
- Por un coste PEM de más de 100.000 € será de 8.000 €.

8. Adecuación viviendas

8.1. Criterios en las actuaciones para el arreglo de viviendas

8.1.1. Criterios previos de visita, determinación de los trabajos a hacer, presupuesto y encargo de los trabajos:

- La visita se efectuará, preferentemente, por parte del técnico/a de la AHC con el técnico o encargado de la EA. No obstante, se podrá hacer la visita únicamente por el técnico/a de la AHC o que este encargue la visita la EA, en este caso la EA tendrá que documentar fotográficamente todas las partidas incluidas al presupuesto a fin de que el técnico/a de la AHC pueda validar el posterior presupuesto y encargar posteriormente el boleto de mínimos.
- En el supuesto de viviendas ocupadas a regularizar se considerará suficiente la visita para efectuar el informe técnico, y no hará falta repetir o hacer posteriormente una nueva visita con la EA. Con el boleto, la AHC entregará copia del informe técnico donde se especifican todos los trabajos a ejecutar para alcanzar los mínimos de habitabilidad, que se podrán iniciar de inmediato. Antes de ejecutar cualquier trabajo no incluido en el informe, hará falta la autorización del técnico de la AHC, según lo expuesto en el punto 8.1.2.
- La visita determinará las actuaciones necesarias de adecuación, según el modelo de ficha RE-326, el cual tendrá que firmarse en el momento de la visita. El original permanecerá en posesión de la AHC y en el mismo momento se entregará copia electrónica (fotocopia, foto, pdf...) a la EA. Se efectuará también el reportaje fotográfico necesario, especialmente de los elementos donde actuar. La ficha tendrá que determinar de forma precisa los elementos a reparar y el plazo de ejecución previsto y será la base del presupuesto que la empresa tendrá que enviar en el plazo máximo de 5 días hábiles a partir del día de visita. La EA en el momento de entregar el presupuesto, confirmará la fecha prevista de finalización de los trabajos. La AHC tendrá otros 5 días para aceptar, o rechazar y solicitar las correcciones que se consideren oportunas, el presupuesto, en caso contrario se entenderá aceptado.
- El encargo de los trabajos se podrá efectuar verbalmente en el mismo momento, y en el plazo de 24h se tiene que proceder por parte del técnico de Rehabilitación y Mejora (RM) a enviar el pedido electrónico (boleto) de los trabajos la EA. El plazo de ejecución computará desde el momento de la entrega del boleto en el Portal de Proveedores, y no hará falta la aceptación expresa del presupuesto a estos efectos.
- La EA, antes de iniciar los trabajos, tendrá que informar en el Portal de Proveedores, en un plazo máximo de tres días, si subcontratará los trabajos, así como, si ha sido indicado en el boleto, de informar de la tramitación del correspondiente permiso y/o enterado de obra. El técnico/a de la AHC en un plazo



máximo de tres días tendrá que validar y/o rechazar el boleto. La EA, si subcontrata, solo podrá iniciar los trabajos cuando reciba la validación del técnico/a.

- Una vez iniciados los trabajos, la EA tiene la obligatoriedad de informar de la fecha real de inicio al técnico de la AHC y de hacerlo en el Portal de Proveedores en el campo fecha inicio ejecución.

8.1.2. Criterios generales de ejecución, finalización y recepción de los trabajos:

- La EA comunicará cualquier alteración en la fecha prevista de finalización de los trabajos por las incidencias que puedan surgir en la ejecución de cada vivienda, así como de cualquier imprevisto que implique ejecución de trabajos no incluidos al presupuesto aprobado, que no se podrán ejecutar sin la aprobación del técnico de la AHC. No obstante, tiene la obligación de garantizar el ritmo de producción mensual establecido.
- En el caso de viviendas ocupadas a regularizar, en qué normalmente no se efectúa visita conjunta, la EA comunicará al técnico/a cualquier incidencia y/o propuesta de variación de los trabajos a efectuar. Sin embargo, el criterio general será ejecutar únicamente los desperfectos relacionados en el informe de la visita inicial que son los que marcan la cláusula resolutoria del contrato de alquiler del ocupante a regularizar.
- En el momento que la EA finalice los trabajos procederá a la entrega de la vivienda acabada al AHC (llaves, boletines y cualquier documentación técnica pedida por el técnico de la AHC). Una vez recibida esta documentación, el técnico enviará el documento de Acta Final de Adecuación para su firma, y esta será la fecha de ejecución a efectos contractuales de obra acabada, y si ocurre, de penalizaciones. En este momento la EA podrá introducir la fecha final en el Portal de Proveedores en el campo fecha entrega documentación/fecha ejecución.
- En el caso de viviendas ocupadas a regularizar, la EA también tendrá que adjuntar la hoja de conformidad con las reparaciones hechas, firmada por el vecino.
- En caso de no alcanzar la fecha de finalización del trabajo previsto, la EA tendrá que entregar un breve informe justificativo del retraso, a el momento de la entrega de la vivienda y la documentación. En el caso de no presentación del informe se entiende que la penalización es aceptada por la empresa.
- Como norma general en todas las viviendas se realizará una visita previa al final de la actuación y, si procede, se firmará el acta final. Una vez recibida la documentación, en el plazo máximo de 7 días y con el fin de alcanzar la *Fecha previsión finalización actuación* se tendrá que entregar la *documentación a cada centro de trabajo de la AHC*. Cuando se considere oportuno y necesario se efectuará, dentro del periodo de 7 días, visita técnica y, en caso de que no esté con problemas y todo sea correcto, se redactará el RE-1002v1 "Repasos finales actuación", incidencia que será comunicada al Responsable Adequació Pre-venda y Conservació Parc Habitatges (APiCPH) el cual, si las deficiencias impiden entregar la vivienda, tendrá que comunicar a la EA la necesidad de ejecutar los repasos. Habrá que dejar constancia de este hecho en el apartado de observaciones del boleto de adecuación. Una vez finalizados y aceptados los repasos se podrá proceder a la entrega de la documentación, la firma del acta final



e informar al sistema de la fecha final. Los retrasos por repasos imputables la EA podrán generar sanción, de acuerdo con el apartado 21 del cuadro de Características Técnicas del pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Cuando las deficiencias observadas no impidan la entrega de la vivienda se procederá a entregar lo mismo a Gestión de Patrimonio de la Dirección de Promoción de la Vivienda de la AHC y se hará nuevo boleto de repasos a cargo de la EA con un código nuevo que se tendrá que ejecutar una vez entregada la vivienda.

- Cuando no se realice visita final conjunta, la EA tendrá que documentar la finalización de los diferentes trabajos adjuntando las fotografías del antes y del después a fin de que el técnico de la AHC pueda realizar el Acta Final y así proceder al cierre del boleto.
- La documentación necesaria para poder cerrar el boleto será, única y exclusivamente, lo imprescindible para la firma del contrato de adecuación, con, si es el caso, la cédula de habitabilidad y el justificante de tramitación del CEE y aquella que soliciten las empresas suministradoras (agua, gas y luz).
- El resto de documentación, requerida por el técnico de la AHC en el transcurso de los trabajos, hará falta entregarla y/o colgarla en el Portal a fin de que el técnico/a pueda validar la valoración/certificación de los trabajos.
- En el caso de situaciones de extrema urgencia, siempre y cuando eso no impida la habitabilidad mínima de la vivienda, en aquellas actuaciones en las que sean necesaria la sustitución de la carpintería o de algún otro elemento de la vivienda, y el suministro del elemento a sustituir retrase innecesariamente la entrega, se podrá entregar informando al gestor del contrato de la AHC que en el momento que la EA disponga del elemento procederá a hacer la sustitución. Si es necesario habrá que abrir un nuevo boleto para facturar estos trabajos, el importe será el establecido inicialmente en el presupuesto de los mínimos de habitabilidad.

8.1.3. Protocolo de actuación de las empresas que reciben encargo por parte de la AHC de adecuación de viviendas ocupadas sin título habilitante

- La AHC facilitará a la empresa que reciba el boleto de mínimos de habitabilidad los datos telefónicos de contacto de los ocupantes de la vivienda, a través del Portal de Proveedores.
- Una vez recibidas estos datos, la empresa contactará, en el plazo máximo de 5 días, telefónicamente (en horarios diferentes) con los ocupantes a los efectos de comunicarles un día y hora de visita de la vivienda con el fin de evaluar los trabajos a realizar o bien para fijar ya directamente la fecha de inicio de la adecuación. La empresa intentará este contacto durante 3 días diferenciados dentro de este plazo de 5 días. Asimismo, la empresa llevará un registro de llamadas realizadas.
- En caso de que el contacto telefónico mencionado en el anterior apartado no se haya podido establecer, la empresa comunicará el día y hora de la visita de la vivienda o del inicio de los trabajos vía burofax, haciendo constar en lo mismo los días en los que se ha intentado el contacto telefónico sin éxito.
- En el caso de efectuarse la visita para evaluar los trabajos a realizar, en el transcurso de esta, la empresa comunicará a los ocupantes el día y hora de inicio



de los trabajos en la vivienda. Las fechas de la visita, si es el caso, o del inicio de los trabajos tendrán que hacer posible el cumplimiento de los plazos establecidos en el apartado 7.

- En el caso que, una vez comunicada la fecha y hora de inicio de los trabajos a los ocupantes de la vivienda, estos no se hayan podido iniciar en esta fecha por no poder acceder a la vivienda por causa imputable a los ocupantes, la empresa comunicará una nueva fecha a los mismos vía burofax indicando en lo mismo que el inicio de los trabajos no se ha podido realizar en la fecha notificada atendida la imposibilidad de acceder a la vivienda. La nueva fecha en todo caso tendrá que fijarse en los siguientes 10 días a la fecha de la notificación. El mismo procedimiento se utilizará cuando una vez iniciados los trabajos, estas no puedan continuarse por imposibilidad de acceso a la vivienda.
- En el supuesto que fijadas las fechas de visita de la vivienda o de inicio de los trabajos de los apartados 3 y 5 vía burofax, tampoco sea posible visitar la vivienda, iniciar los trabajos o continuarlos por incomparecencia de los ocupantes o por imposibilidad de acceso a la vivienda, la empresa comunicará esta circunstancia la AHC, acompañando los burofaxes remitidos a los ocupantes y el registro de las llamadas hechas.
- En este caso la AHC podrá intentar nuevamente por su cuenta la localización de los ocupantes y podrá suministrar a la empresa, solo por una vez, nuevos datos de localización a fin de que esta vuelva a proceder de la forma expresada a los apartados 2 a 5 anteriores. En caso de que tampoco sea posible el inicio de los trabajos en este caso, la Agencia iniciará las acciones necesarias para dejar sin efectos el contrato firmado.
- En caso de que el pedido incluya múltiples trabajos, la empresa podrá establecer su realización en dos fases. Una primera que incluya las actuaciones que afecten a la seguridad en el uso de la vivienda y una segunda que incluya el resto de las actuaciones. En cualquier caso, las actuaciones que afecten a la seguridad tendrán que iniciarse como máximo en el plazo de 30 días a contar desde el encargo de los trabajos a través del Portal de Proveedores y finalizarse en el plazo máximo de 45 días desde esta misma fecha. El resto de las actuaciones que no afecten a la seguridad podrán finalizarse en el plazo de 90 días a contar desde el encargo de los trabajos a través del Portal de Proveedores.

8.1.4. Criterios generales de actuación:

- Cumplimiento de los mínimos de habitabilidad según decreto 141/2012.
- Los criterios generales de acabados e instalaciones serán los especificados al Anexo ADQ001 CRITERIOS ACTUACIONES VIVIENDAS DE SEGUNDAS OCUPACIONES.
- No se iniciarán los trabajos de mínimos si no se dispone de la llave de portería.
- Se comunicará a Administración de Fincas a fin de que solicite a la comunidad de propietarios una copia para poder acceder a la finca, indicando problemas ajenos al pedido del MAN010. En el momento de disponer de la llave se levantarán los problemas ajenos y se procederá a inspeccionar la vivienda y encargar los trabajos de adecuación.



- Materiales similares a los existentes a la vivienda y de acuerdo con la tarifa de precios facilitada (según anexo MS001 Tarifas mant_adeq)
- En caso de no existir a la tarifa, precios de acuerdo en la base de datos del ITEC CA Cataluña, publicados 22 de octubre del 2025 aplicable en el momento del encargo de los trabajos.
- Las viviendas se dejarán completamente vacías de basura muebles y otros elementos como lámparas, mamparas, toldos, altillos desmontables, etc. Como excepción, y criterio general, se conservarán los armarios empotrados. Con respecto a los muebles de cocina y muebles de baño existentes, se valorará dentro de las intervenciones propias de estas piezas.
- Será a criterio de la Agència de l'Habitatge el dejar alguno de estos elementos.
- Si en esta fase se detecta cualquier tipo de plaga en la vivienda, se avisará de manera inmediata en la Agència de l'Habitatge a fin de que la EA efectúe los trabajos necesarios para garantizar una seguridad adecuada; esta actuación irá a cargo del boleto de mínimos. En el caso de viviendas ocupadas, la AHC decidirá quién realizará el control de plagas y qué medidas hay que tomar.
- En el caso de viviendas con carga (ocupantes a regularizar) la única limpieza que se hará será la propia derivada de los trabajos a realizar en la vivienda.
- En las viviendas que se detecten plagas se solicitará un presupuesto previo antes de actuar, previa comunicación al gestor del contrato de la AHC. Actuando en cada caso según las necesidades.
- Para las actuaciones de mínimos que superen un coste estimado de 20.000 €, hará falta la aprobación previa del responsable de contrato. Entregando el presupuesto firmado por la EA y el técnico de adecuación.

8.1.5. Trabajos urgentes de post-adequación

Se consideran como trabajos urgentes todos aquellos que surjan con posterioridad a la adecuación de la vivienda por deficiencias presentadas en la ejecución, que determine la AHC, y así conste dentro de la orden de trabajo. Estos trabajos se encargarán siempre dentro del horario laboral.

En estos casos, el adjudicatario tendrá que responder con todos los medios materiales y humanos de que disponga para solucionar el problema.

Cuando desde la AHC se dé un aviso de urgencia, el adjudicatario tendrá que desplazarse hasta el lugar del incidente en un tiempo máximo de 24 horas.



9. Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de alcantarillado

Tiene por objeto fijar las bases técnicas que tienen que regular la prestación de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de alcantarillado, de los edificios administrados por la AHC.

El objeto del mantenimiento preventivo es el de garantizar la limpieza y, por lo tanto, el buen funcionamiento de la red horizontal de saneamiento de los edificios hasta el empalme a la red municipal.

El objeto del mantenimiento correctivo es el de realizar todas aquellas operaciones necesarias para volver a dejar en perfecto estado de uso aquellas instalaciones que presenten cualquier anomalía temporal.

9.1 Ámbito de actuación

Para definir el alcance del mantenimiento preventivo, se relacionan las promociones de cada zona en el anexo *CV001 Mantenimiento preventivo alcantarillado 2026*.

El mantenimiento correctivo se llevará a cabo en cualquier promoción de los edificios administrados por la AHC que pertenezca a la zona adjudicada.

9.2. Mantenimiento preventivo

Los siguientes trabajos se consideran incluidos en el mantenimiento preventivo:

Todas las limpiezas preventivas de la red horizontal de evacuación de los edificios que figuran en la columna “actuaciones anuales” del listado del anexo *CV001 Mantenimiento preventivo alcantarillado 2026* y todas las urgencias que se produzcan independientemente que se haya efectuado o no el mantenimiento preventivo del grupo, con absoluta indemnidad para la AHC en razón al coste de la incidencia, a menos que se pueda demostrar fehacientemente que sea consecuencia de una mala ejecución o de una mala praxis de los usuarios.

Esta actuación preventiva consistirá en la limpieza por impulsión de la red horizontal, vista o soterrada, arquetas y sifones situados en esta, mediante sistemas de succión y/o impulsión. Asimismo, también se actuará en la limpieza de las rejillas interceptoras y su ramal hasta la conexión con la red o hasta un depósito o pozo, según cada caso.

En el caso del parque de viviendas del MOPU de Viladecans (zona B2), habrá un boleto al año para el vaciado y limpieza de la fosa séptica y dos boletos anuales para la limpieza de la red horizontal y sumideros

Paralelamente a los boletos de preventivo, el técnico creará un boleto de correctivo a las promociones que considere necesario, a fin de que se obtenga el levantamiento gráfico de la red, diámetros y los datos que considere oportunos.

Los planos de las redes de las promociones donde se hayan hecho las actuaciones preventivas se tendrán que adjuntar a los informes técnicos de las actuaciones preventivas realizadas, según se indica en el apartado 9.2.2. “*Informe de mantenimiento preventivo*”.



Cuando se acabe una actuación tendrá que quedar la zona de trabajo y sus alrededores perfectamente limpios sin ningún resto de material orgánico y/o inorgánico.

9.2.1. Desarrollo del mantenimiento preventivo

El mantenimiento preventivo funcionará según los calendarios estipulados.

9.2.2. Informe de mantenimiento preventivo

La EA tendrá que realizar un informe de cada actuación de preventivo. Este informe se adjuntará con la valoración de cada actuación, el cual será condición **indispensable** para proceder a la validación.

Los informes recogerán, si procede, la siguiente información:

- Identificación de la promoción (matrícula, nombre y dirección).
- Esquema detallado de la instalación, con cotas, secciones y pendientes.
- Fechas en que se han realizado las actuaciones y tiempo utilizado, indicando hora de entrada y hora de salida.
- Nombres de los empleados que han efectuado las actuaciones.
- Identificación del vehículo que ha cubierto la actuación.
- Acciones correctivas que se prevé que se tengan que realizar a corto o largo plazo, indicando el motivo que los origina: rotura o envejecimiento, mal uso por parte del vecindario, defectos, actuaciones incorrectas realizadas sobre el alcantarillado original, etc.
- Otras observaciones que se puedan considerar de interés o hayan sido pedidas por la AHC.
- Información gráfica que se considere necesaria para poder interpretar correctamente el estado de las instalaciones (planos acotados y fotos).
- Documentación, incluida copia en soporte informático, de las inspecciones en cámara TV realizadas en las instalaciones.

9.3. Mantenimiento correctivo

Se consideran como mantenimiento correctivo los trabajos no incluidos dentro del mantenimiento preventivo, es decir, todos los derivados de situaciones ocurridas fuera de las redes horizontales de saneamiento y aquellas no previstas dentro del mantenimiento preventivo, para dejar las instalaciones en correcto estado de funcionamiento, siempre que no sean consecuencia de una mala ejecución del mantenimiento preventivo.

La ejecución de estos trabajos tendrá la consideración de extraordinarios y quedarán incluidos dentro del "mantenimiento correctivo".



Cuando sea una actuación de una cuba, la valoración se realizará quedando la hora de salida a la hora de llegada al punto de actuación según las indicaciones del albarán de la empresa de limpiezas. La valoración quedará desglosada con una partida de desplazamiento, según precios del correctivo y otra con las horas de trabajo de la cuba indicadas en el albarán.

Cuando se acabe una actuación tendrá que quedar la zona de trabajo y sus alrededores perfectamente limpios sin ningún resto de material orgánico y/o inorgánico.

9.3.1. Trabajos extraordinarios

Se consideran trabajos extraordinarios o mantenimiento correctivo:

- Actuaciones en las redes verticales, tanto comunitarias como privativas.
- Vaciado de fosos de ascensores, depósitos, pozos o similares.
- Vaciado de fosas sépticas, excepto el vaciado anual incluido en el mantenimiento preventivo del MOPU de Viladecans.
- Suministro y colocación de los registros necesarios en las redes de PVC.
- Actuaciones mediante la utilización de obturadores, corta raíces, fresadores, equipos de TV excepto los obligatorios por contrato, ultrasonidos, etc.

El coste de estas actuaciones vendrá determinado por el precio/hora o precio/unidad descritos al anexo *CV002 Mantenimiento correctivo alcantarillado 2026*.

9.3.2. Trabajos urgentes, muy urgentes y de emergencia

Se consideran como trabajos urgentes o muy urgentes todos aquellos que se determinen por la AHC, y así conste dentro de la orden de trabajo. Estos trabajos se encargarán siempre dentro de la jornada laboral (apartado 5.2.5.) y no podrán ser consideradas como emergencias, aunque se acaben después de las 20:00 h.

Se consideran como trabajos de emergencia los que sean solicitados fuera del horario laboral y que tengan como objetivo la limpieza de redes de saneamiento colapsadas, siempre que no se pueda demostrar que la causa no ha sido una actuación deficiente de las tareas de mantenimiento preventivo.

En estos casos (urgentes y muy urgentes), el adjudicatario tendrá que responder con todos los medios materiales y humanos de que disponga para solucionar el problema.

En todo momento, tiene que haber un encargado o una persona competente delegada porque en caso de urgencia, pueda intervenir en los trabajos que requieren atención.

Cuando desde la AHC se dé un aviso de urgencia, el adjudicatario tendrá que desplazarse hasta el lugar del incidente en un tiempo máximo de 4 horas.

Cuando desde la AHC se dé un aviso muy urgente o de máxima urgencia, el adjudicatario tendrá que desplazarse hasta el lugar del incidente en un tiempo máximo de 1 hora.



Los casos de emergencias se gestionarán como si fueran muy urgentes o de máxima urgencia y, por lo tanto, se tendrá que atender en el lugar de la emergencia con un tiempo máximo de respuesta de 1 hora desde el recibimiento de la notificación.

9.3.3. Desarrollo del mantenimiento correctivo

Todos los servicios de mantenimiento correctivo se efectuarán siempre por solicitud de la AHC.

El adjudicatario tendrá que asegurar al servicio correctivo con la celeridad adecuada aplicando siempre los criterios descritos.

9.3.4. Informe mantenimiento correctivo (incidencias urgentes y acciones correctivas)

La EA tendrá que realizar un informe, cuyo modelo se pactará con la AHC, de todas las intervenciones de mantenimiento correctivo que se lleven a cabo en las instalaciones objeto de este pliego. Estos informes seguirán las instrucciones del técnico, que podrá pedir cualquiera de los apartados de la siguiente relación:

- Identificación de la promoción (matrícula, nombre y dirección).
- Acción correctiva llevada a término.
- Descripción y recopilación de las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo llevadas a cabo a la promoción desde el inicio del contrato, indicando detalladamente todas las actuaciones de mantenimiento correctivo ejecutadas.
- Motivo que ha originado la acción correctiva: ruptura de la instalación por acto vandálico, envejecimiento, mal uso por parte del vecindario, defectos, falta de mantenimiento, falsa alarma, etc.
- Número de viviendas afectadas por la anomalía.
- Origen de la acción correctora: aviso de la comunidad, aviso de un vecino, aviso desde la Agencia, aviso de la empresa de mantenimiento, etc.
- Día y hora de recepción del aviso y de ejecución de la actuación, indicando hora de entrada y hora de salida.
- Nombres de los empleados que han efectuado la actuación.
- Identificación del vehículo que ha cubierto la actuación.
- Otras observaciones que se puedan considerar de interés o hayan sido pedidas por la AHC.
- Reportaje fotográfico, esquema de la instalación y toda la información gráfica que se considere necesaria para poder interpretar correctamente el estado de la instalación y el trabajo efectuado.
- Coste desglosado de la intervención.

Estos informes se tendrán que incluir en el boleto correspondiente y será condición



indispensable para proceder a la validación de la valoración económica de los trabajos.

9.4. Recursos materiales

Los medios técnicos mínimos son los siguientes:

9.4.1. Vehículos

Las características y requisitos mínimos de los camiones son los siguientes:

VEHÍCULO 1 (CAMIÓN PEQUEÑO)

Midas:	<i>Altura máxima: 2,20 m. (camión pequeño para aparcamientos)</i>
Pesos:	<i>Tara mínima 3 Toneladas. PMA < 7 Toneladas</i>
Volumen cisterna:	<i>Agua mínima: 1,5 m³. Lodos mínimos: 1 m³.</i>
Bomba de presión:	<i>Caudal mínimo 70 l/minuto Presión mínima 100 bares</i>
Manguera de impulsión:	<i>Longitud mínima 50 m. con un Ø de ½"</i>
Aspiración depresor:	<i>Caudal de aire mínimo 360 m³/h (6.000 l/min)</i>
Manguito de aspiración:	<i>Longitud mínima de 40 m. con un Ø mínimo de 2"</i>

VEHÍCULO 2 (CAMIÓN MEDIO)

Midas:	<i>Largura máxima 8 m. (camión de 2 ejes)</i>
Pesos:	<i>Tara mínima 8 Toneladas. PMA < 18 Toneladas</i>
Volumen cisterna:	<i>Agua mínimo 2 m³. Lodos mínimo 3 m³</i>
Bomba presión	<i>Caudal mínimo 200 l/minuto Presión máxima >140 bares</i>
Manguera de impulsión:	<i>Longitud mínima de 80 m. con un Ø de ¾"</i>
Aspiración depresor:	<i>Caudal de aire mínimo 600 m³/h (10.000 l/min)</i>
Manguito de aspiración:	<i>Longitud mínima de 25 m. con un Ø mínimo de 3"</i>

VEHÍCULO 3 (CAMIÓN GRANDE)

Midas:	<i>Largura mínima 9 m. (camión de 3 ejes)</i>
Pesos:	<i>Tara máxima 18 Toneladas. PMA < 28 Toneladas</i>
Volumen cisterna:	<i>Agua mínimo 2,5 m³. Lodos mínimo 7,5 m³</i>
Bomba de presión:	<i>Caudal mínimo 200 l/minuto Presión máxima > 200 bares</i>
Manguera de impulsión:	<i>Longitud mínima de 80 m. con un Ø de ¾"</i>
Aspiración depresor:	<i>Caudal de aire mínimo 1.200 m³/h (20.000 l/min)</i>
Manguito de aspiración:	<i>Longitud mínima de 25 m. con un Ø mínimo de 3"</i>

En el caso de camiones se tendrá que incluir la siguiente información:

- Indicar si se trata o no de un camión mixto (impulsión-aspiración).
- Indicar si se trata o no de un camión medioambiental de reciclaje de agua.
- Indicar medidas (largo, ancho y altura), número de ejes, tara y PMA del camión.
- Indicar si dispone de tercer eje direccional.
- En el caso de camión de pequeñas dimensiones, mencionar si dispone de sistema de variación de altura de la suspensión para acceder a lugares con altura máxima de 2,00 metros.
- Si se trata de un camión con posibilidad de modificar la capacidad de la cisterna mediante desplazamiento de la pared divisoria interna, indicar la variación de volúmenes con capacidades máxima y mínima de agua y lodos.



- Indicar la capacidad de la cisterna de agua limpia en m³.
- Indicar la capacidad de la cisterna de lodos en m³.
- Indicar la capacidad de la cisterna total en m³.
- Indicar el caudal máximo en litros/minuto y la presión mínima y máxima de trabajo de la bomba de impulsión en bares o Kg/cm².
- Indicar la depresión de la bomba de vacío en m³/h.
- Longitud y diámetro de la manguera de impulsión y si dispone de “latiguillo” de 1/4 o 3/8 para pequeña evacuación.
- Longitud y diámetro del manguito de aspiración y si dispone de brazo telescópico.
- Indicar la depresión de la bomba de reciclaje (si procede) en m³/h.
- Capacidad de la bomba de trasvase en litros/minuto.
- Indicar si dispone de toma de corriente alterna a 220V, especificando si se trata de un grupo autónomo o si se realiza mediante transformador inversor.
- Indicar si dispone de equipo de inspección en cámara TV.
- Indicar los códigos de los grupos de transporte de residuos para los cuales está autorizado.
- Cualquier otra característica que se considere importante para facilitar o mejorar la realización de las tareas propias del servicio.

Hace falta que los “vehículos de contrato” en el caso de una urgencia estén antes de dos horas a contar desde el aviso.

9.5. Desarrollo de las operaciones de mantenimiento

El adjudicatario asume la plena responsabilidad de la ejecución de los trabajos y del comportamiento y profesionalidad de todos los operarios que intervengan en la realización de las tareas objeto del contrato.

Todas las actuaciones e intervenciones que se realicen a las promociones y sus modificaciones se tendrán que hacer con el nivel de profesionalidad adecuada para cada tarea, de tal manera que, en caso de producirse un desperfecto en cualquier instalación, edificio y/o elemento de urbanización, el adjudicatario quedará obligado a la reparación o sustitución del elemento estropeado.

10. Mantenimiento preventivo y correctivo del control de plagas (desratización y desinsectación)

Tiene por objeto fijar las bases técnicas que tienen que regular la contratación de los



servicios de mantenimiento preventivo y correctivo del control de plagas (desratización y desinsectación) en los edificios administrados por la AHC.

10.1. Ámbito de actuación

Para definir el alcance del mantenimiento preventivo, se relacionan las promociones de cada zona en el anexo *CP001 Mantenimiento preventivo control de plaga 2026*.

El mantenimiento correctivo se realizará a cualquier promoción y/o vivienda que pertenezca a la zona adjudicada, siempre siguiendo las indicaciones y previa autorización por parte de los técnicos de la AHC.

10.2. Mantenimiento preventivo

El servicio preventivo tiene como finalidad hacer desaparecer las poblaciones de roedores e insectos y evitar que aparezcan plagas a los edificios administrados por la AHC.

Los servicios de mantenimiento preventivo de desratización y desinsectación consisten en la colocación de cebos y trampas de feromonas en los lugares y en las cantidades indicadas al anexo *CP001 Mantenimiento preventivo control de plagas 2026* de este pliego.

Los puntos de actuación en los sitios de uso comunitario de los edificios pueden ser cámaras de contadores de agua, cámaras de contadores de luz, cámaras de telecomunicaciones (RITI), cámaras de limpieza, almacenes y/o cualquier otro cámara existente en el vestíbulo de planta baja, para controlar las plagas. No están incluidas las escaleras ni los pasillos de acceso a las viviendas. Además, del interior de las viviendas se tienen que hacer responsables los inquilinos. A las comunidades que tengan arquetas de alcantarillado en planta baja y sumideros en los aparcamientos, se tendrá que fumigar en los mismos.

10.2.1. Desarrollo del mantenimiento preventivo

El mantenimiento preventivo funcionará según los calendarios estipulados.

El adjudicatario en el caso de no poder acceder en alguno de los puntos de actuación se tendrá que comunicar, vía correo electrónico, con al técnico de la zona de la AHC inmediatamente después de este hecho.

10.2.2. Informe mantenimiento preventivo

La EA tendrá que hacer un informe posterior a cada actuación, cuyo modelo se pactará con la AHC. En estos informes se tendrán que reflejar todas las intervenciones de mantenimiento preventivo que se hagan en las instalaciones objeto de este pliego. Los informes se tendrán que incluir en el boleto correspondiente y será condición indispensable para proceder a la validación de la valoración económica de los trabajos.

Caso que haya una medida correctora urgente, habrá que comunicar, vía correo electrónico, con al técnico de la zona de la AHC inmediatamente después de la actuación.



10.3. Mantenimiento correctivo

El servicio correctivo consiste en actuar en aquellos puntos en los cuales pueda haber invasiones puntuales de roedores y/o insectos en las promociones y/o viviendas administradas por la AHC, aunque no estén incluidos en el anexo *CP001 Mantenimiento preventivo control de plaga 2026*. Asimismo, el adjudicatario tendrá que desinfectar, desinsectar o desratizar cualquier vivienda, administrada por la AHC, a requerimiento de los técnicos de la AHC.

Se consideran como trabajos no incluidos dentro del mantenimiento preventivo todos los derivados de situaciones ocurridas no previstas dentro del mantenimiento preventivo, siempre que no sean consecuencia de una mala ejecución del mantenimiento preventivo.

Los mantenimientos correctivos se efectuarán siempre por solicitud de los técnicos la AHC y se ejecutarán cuanto antes mejor.

La ejecución de estos trabajos tendrá la consideración de extraordinarios y quedarán incluidos dentro del “mantenimiento correctivo”.

10.3.1. Trabajos extraordinarios

Se consideran trabajos extraordinarios o mantenimiento correctivo:

- Desratización de una vivienda.
- Desratización de una cámara sanitaria.
- Desratización en zonas comunitarias (vestíbulos, rellanos, escaleras, cámaras de contadores, salas de limpieza, cámaras de basura, cámaras RITI, etc.).
- Desratización en plantas aparcamiento, soterradas o no.
- Desratización en sótanos y/o trasteros.

El coste de estas actuaciones vendrá determinado por los precios descritos al anexo *CP002 Mantenimiento correctivo control de plaga 2026*.

10.3.2.- Trabajos urgentes

Se consideran como trabajos urgentes todos aquellos que se determinen para la AHC y así conste dentro de la orden de trabajo. Estos trabajos se encargarán siempre dentro del horario laboral.

En estos casos, el adjudicatario tendrá que responder con todos los medios materiales y humanos de que disponga para solucionar el problema.

Cuando desde la AHC se dé un aviso de urgencia, el adjudicatario tendrá que desplazarse hasta el lugar del incidente en un tiempo máximo de 24 horas.

10.3.3. Desarrollo del mantenimiento correctivo



Todos los servicios de mantenimiento correctivo se efectuarán siempre por solicitud de los técnicos de la AHC y se ejecutarán cuanto antes mejor.

El adjudicatario tendrá que asegurar al servicio correctivo con la celeridad adecuada aplicando siempre los criterios descritos.

10.3.4. Actuaciones en casos de urgencia

En todo momento tiene que haber un encargado o una persona competente delegada, que, en caso de urgencia, pueda intervenir en los trabajos que requieren atención.

El adjudicatario tendrá que asegurar al servicio de urgencias con un tiempo máximo de espera de 24 horas desde el aviso hasta la llegada al lugar de intervención. En caso de máxima urgencia, cuando así sea dictaminado por la AHC, el tiempo máximo de respuesta será de 2 horas.

10.3.5. Informe mantenimiento correctivo (incidencias urgentes y acciones correctivas)

La EA tendrá que realizar un informe, el modelo del cual, se pactará con la AHC, de todas las intervenciones de mantenimiento correctivo que se lleven a cabo en las instalaciones objeto de este pliego.

Los informes se tendrán que incluir en el boleto correspondiente y será condición indispensable para proceder a la validación de la valoración económica de los trabajos.

10.4. Recursos materiales

En cualquier momento, y previo requerimiento de la AHC, el adjudicatario queda obligado a justificar la suficiencia de medios para dar cumplimiento al plan del servicio establecido.

Se tendrá que disponer de las autorizaciones y acreditaciones que sean necesarias para desarrollar todas las operaciones y trabajos previstas en este pliego y para emitir los informes y certificaciones que se prevén y las establecidas a la normativa de aplicación.

10.5. Desarrollo de las operaciones del servicio

El adjudicatario asume la plena responsabilidad de la ejecución de los trabajos y del comportamiento y profesionalidad de sus trabajadores y de los operarios de la empresa de control de plagas.

Todas las actuaciones e intervenciones que se realicen a las promociones y sus modificaciones se tendrán que hacer con el nivel de profesionalidad adecuada para cada tarea, de tal manera que, en caso de producirse un desperfecto en cualquier instalación, edificio y/o elemento de urbanización, el adjudicatario estará obligado a la reparación o sustitución del elemento estropeado.

El adjudicatario tendrá que redactar un documento informativo del tratamiento, previo a lo mismo, en el que constarán, además de las características de los productos a utilizar, todas las medidas de prevención que afecten en terceros.



No se podrán realizar ninguna actuación sin este requisito, y será responsabilidad del adjudicatario el cumplimiento de las medidas preventivas durante las operaciones del servicio.

11. Inventario pararrayos existentes

Durante la ejecución del contrato se hará un inventario de los pararrayos existentes en los edificios que gestiona la AHC, que se relacionan en el anexo PLL001 Inventario pararrayos.

Para la realización de este inventario, la AHC emitirá un boleto por promoción, tanto si esta es de una escalera o más y también en el caso que la promoción se componga de más de un edificio.

La empresa tendrá que presentar las fotografías necesarias que justifiquen si hay pararrayos o no.

12. Mantenimiento preventivo y correctivo de puertas motorizadas de aparcamientos

Según el CTE DB-SI y DB-SUA las puertas motorizadas de acceso rodado tienen que estar sometidas a un mantenimiento preventivo tal como indica la norma UNE 85635:2012 que trata los "Requisitos específicos del mantenimiento para las puertas motorizadas".

12.1. Ámbito de actuación

Para definir el alcance del mantenimiento preventivo y correctivo, se relacionan las promociones de cada lote en el anexo PK001 Mantenimiento preventivo puertas aparcamiento.

12.2. Mantenimiento preventivo

- Todas las inspecciones tendrán que ser presente el presidente de la comunidad o el técnico responsable de mantenimiento.
- Se efectuará una inspección inicial del contrato en todas las puertas del listado existente a punto anterior para determinar que cumplan con todos los requisitos de la norma UNE-EN:13241-1:2004.

En esta inspección, que se llevará a cabo dentro del primer trimestre del inicio del contrato, se comprobará la existencia de los siguientes elementos:

- Dispositivo de paro de caída libre
- Banda de seguridad anti atrapamiento
- Banda de seguridad anti pinzamiento
- Luz de señalización de advertencia de movimiento de hojas de puertas motorizadas



- Pulsador de parada de emergencia
 - Colocación de cinta con franjas amarillas y negras en advertencia de peligro en puntos con riesgo de impacto
 - Se realizará la revisión del conexionado y cuadro eléctrico existente
 - Control de la documentación obligatoria, marcaje CE
- De esta primera inspección se generará un informe que se adjuntará a la valoración de la orden de trabajo y unas posibles actuaciones correctoras valoradas según el listado de precios establecido al anexo PK002 Mantenimiento correctivo puertas aparcamiento.

Contenido mínimo del informe:

- Identificación de la puerta: Número de promoción, dirección y ubicación de la puerta
 - Datos dimensionales y característicos de la puerta
 - Datos de fecha instalación y fabricante
 - Número único de identificación que aparece al marcaje CE de la puerta (si esta es instalada posterior al 2005)
 - Checklist de la existencia de los elementos de seguridad prescriptivos a la norma UNE-EN:13241-1:2004
 - Fotografías
 - Presupuesto correctivo
- Una vez realizados los correctivos necesarios de la inspección previa se iniciarán las inspecciones preventivas programadas, que se adecuarán a la norma UNE-85635:2012 que establece la periodicidad mínima del mantenimiento y la revisión recomendada, que se resume en esta tabla:

CRITERIO	FRECUENCIA
Número de vehículos ≤ 5	12 meses
$5 < \text{Número de vehículos} \leq 50$	6 meses
Número de vehículos > 50	4 meses
Uso estacional*	12 meses
*Periodos cortos y determinados de tiempo	

De estas actuaciones se tendrá que adjuntar el correspondiente informe, documentado con fotografías y documentos justificativos.

Caso que haya una medida correctora urgente, habrá que comunicar, vía correo electrónico, con al técnico de la zona de la AHC inmediatamente después de la actuación.

Estas son las actuaciones que engloba este mantenimiento preventivo:

- Inspección Visual Regular
Una inspección visual periódica puede ayudar a detectar signos tempranos de desgaste o daño.
Esta actuación incluye la inspección y verificación del estado de los **componentes mecánicos** de la instalación, como poleas, muelles, cerraduras, cojinetes, guías, cableados, cadenas, contrapesos, soldaduras,



topes y ruedas, así como de los **componentes electrónicos y eléctricos**, incluyendo el motor, el cuadro de maniobra, los electros cerraduras, los receptores y emisores, las baterías, el dispositivo diferencial, el magnetotérmico y la conexión en el suelo. Igualmente, se realiza una comprobación del correcto funcionamiento del sistema mediante la observación de posibles anomalías o irregularidades durante el movimiento de la puerta

- **Lubricación de Componentes**
La lubricación adecuada de los componentes móviles es fundamental para mantener la eficiencia operativa. Utiliza lubricantes recomendados por el fabricante para asegurarse de no estropear los mecanismos internos.
- **Verificación de Sensores y Dispositivos de Seguridad**
Los sensores de detección y otros dispositivos de seguridad tienen que ser revisados con regularidad. Estos dispositivos son esenciales para evitar accidentes y garantizar que la puerta se detenga y retroceda si hay un obstáculo.
- **Configuración de componentes**
Con el tiempo, las piezas se pueden aflojar o desajustar a causa del uso constante. Aseguraos de ajustar cualquier componente fuera de vuestro lugar para evitar errores operativos.
- **Reemplazo de Piezas Desgastadas**
Componentes como tenazas, rodillos y cables de tracción se pueden desgastar con el tiempo. Es importante reemplazar estas piezas cuando sea necesario para mantener la integridad estructural de la puerta.
- **Sensores de Movimiento**
Los sensores de movimiento son fundamentales para la seguridad de las puertas de parquin automáticas. Estos dispositivos detectan la presencia de personas o vehículos y evitan que la puerta se cierre accidentalmente.
- **Bordes Sensibles**
Los bordes sensibles son bandas instaladas en los bordes de la puerta que detectan cualquier contacto inmediato. Si la puerta se encuentra con un obstáculo, el borde sensible enviará una señal para parar y retroceder la puerta.
- **Sistemas de Bloqueo Automático**
Los sistemas de bloqueo automático añaden una capa adicional de seguridad, al garantizar que la puerta permanezca cerrada cuando no esté en uso. Eso es esencial para evitar el acceso no autorizado al área de estacionamiento.

Los importes de las inspecciones preventivas se establecerán en el anexo PK001 Mantenimiento preventivo puertas aparcamiento.



12.3. Mantenimiento correctivo

Se incluyen aquellos servicios que se tienen que efectuar cuando se produce alguna avería que requiere la actuación del contratista o cualquier otra circunstancia que implique intervenir en las puertas objeto de este contrato.

Este servicio, incluye aquellas tareas derivadas de la inspección preventiva - adecuación a normativa de las puertas - y las que correspondan a las reparaciones de averías, modificación, ajuste, sustitución de los elementos que se vayan deteriorando o que por su utilización o funcionamiento no sea la óptima.

La EA tiene que garantizar el buen estado de uso y mantenimiento de los equipamientos durante el periodo de vigencia del contrato.

En todo caso, la EA resta obligada a realizar todas las comprobaciones, programaciones, informes y análisis que le requiera la AHC sobre el funcionamiento y estado de las puertas objeto de este contrato. En la medida de aquello que sea posible, anticipándose a la posible avería, procediendo al cambio o sustitución del elemento deteriorado de la instalación.

El tipo de material a utilizar en las reparaciones tiene que ser de la misma o superior calidad que el existente antes de la avería.

13. Valoración económica de los boletos en el Portal de Proveedores

Los materiales utilizados, así como la mano de obra, y los precios unitarios que se mencionan más adelante (desplazamiento, tapiados, destapiados, etc.) se los aplicará los precios base y precios unitarios en euros, con los decimales que constan tanto en las respectivas tarifas como en el ITEC, sin redondear a dos decimales, solo cuando se haga la suma para encontrar el presupuesto de ejecución material, el PEM, se redondeará a dos decimales.

Teniendo en cuenta que el presupuesto de contrato de cada zona es una cantidad fija en concepto de dotación presupuestaria máxima a ejecutar por cada zona incluido el IVA de aplicación, una mayor baja ofertada se traduce en concepto, en más cantidad de trabajos encargados que se puede ejecutar con el mismo presupuesto.

La baja ofertada, cada empresa la aplicará sobre el precio PEC de cada partida.

13.1. Mantenimiento

13.1.1 Boletos de mantenimiento

Criterios para las valoraciones de los trabajos en el Portal de Proveedores.

La EA, una vez haya ejecutado los trabajos mediante el portal de proveedores, pondrá la fecha de ejecución y los valorará.

Las valoraciones seguirán los siguientes criterios:



- Es imprescindible hacer una buena descripción de los trabajos realizados.
- Habrá que utilizar las partidas del anexo *MS001 Tarifas mant_adeq.*, adjunto de precios unitarios, salvo aquellos aspectos no recogidos que será de aplicación los precios del banco BEDEC del ITEC CA Cataluña, publicados 22 de octubre del 2025 volumen obra: Rehabilitación, utilizando un 2% en concepto de gastos auxiliares sobre la mano de obra y un 2,4% de gastos indirectos y se priorizarán los precios de rehabilitación.
- Precio por boleto en concepto de desplazamientos, "tiempo muerto" y parte proporcional de encargado será de 48,00 €, en lo que habrá que añadir las partidas correspondientes de los trabajos según las tarifas y precios ITEC, y caso que no estén previstos se tendrá que crear un precio utilizando los precios unitarios descritos.

Este tiempo real utilizado en la reparación tendrá que juntarse a criterios de eficacia y eficiencia bajo los criterios de la DORMH de la AHC. En el caso de encargo de varios boletos de la misma promoción y en un mismo momento se contabilizará un solo desplazamiento y tiempo muerto.

- La documentación adjunta (fotografías, informes, documentos de garantías, gestión de residuos y albaranes) estarán ordenadas y será necesario que se visualicen correctamente (verticales y / en la orientación correcta).
- La justificación por incumplimiento de plazo será mediante correo electrónico que la EA enviará al técnico de la AHC. Este correo tiene que quedar adjunto con el resto de documentación técnica en el Portal de Proveedores para su verificación. Esta notificación se tiene que realizar antes de la finalización de plazo de ejecución del boleto.
- El técnico de la AHC, a medida que se introduzcan las valoraciones en el Portal de Proveedores, las irá valorando o rechazando, haciendo las anotaciones necesarias. Todos estos boletos validados formarán la certificación.

13.1.2 Boletos de trabajos de lanzamientos judiciales, vaciados y tapiados.

Precio por boleto en concepto de desplazamientos, "tiempo muerto" y parte proporcional de encargado será de 48,00 €, en lo que habría que añadir las partidas correspondientes a boletos de trabajos de lanzamientos judiciales, vaciados y tapiados.

Los precios unitarios aplicables son los recogidos en las "Tarifas" adjuntas al presente anexo MS001 Tarifas mant_adeq. En caso de que en el momento de tapiar o destapiar una vivienda se realicen otras actuaciones complementarias (retirada de muebles, tapiados de ventanas u otras cuestiones) estas también serán facturadas de acuerdo con "tarifas adjuntas" o en caso necesario, en base a los precios ITEC CA Cataluña publicados octubre 2025, igual que al punto descrito al mantenimiento. De los precios ITEC 2025 se priorizarán los precios de rehabilitación y edificación, siempre cogiendo la partida más económica.

Con respecto a lanzamientos judiciales se utilizará la partida "*coste fijo en caso de lanzamiento judicial*", no se tendrá que añadir horas de operario en este concepto excepto si dura más de lo que prevé la partida. En este caso tendrá que estar justificado



en el albarán firmado por el procurador con la hora de la finalización del lanzamiento.

13.2 Actuaciones de conservación y mejora

El importe máximo de los trabajos ejecutados mediante boleto no podrá superar los 5.000 €. Si, previamente al inicio de los trabajos, la EA determina que el coste puede exceder este importe, tendrá que informar al técnico de la AHC y elaborar un presupuesto, que requerirá autorización de la AHC.

Los presupuestos de la actuación se valorarán a partir de precios de ejecución de material configurados de acuerdo con las partidas o precios unitarios ya existentes al banco de precios del anexo o a los precios del banco BEDEC del ITEC CA Cataluña, publicados 22 de octubre del 2025 volumen obra: Rehabilitación, utilizando un 2% en concepto de gastos auxiliares sobre la mano de obra y un 2,4% de gastos indirectos y se priorizarán los precios de rehabilitación.

Si no existen, se compondrán utilizando los precios base existentes en el banco de precios, respetando la estructura del banco.

En caso de que el banco de precios de referencia no previera algún elemento, el proyecto incluirá una justificación del precio del elemento nuevo introducido. El presupuesto de ejecución material (PEM) del proyecto o de la memoria técnica valorada será el resultado de la suma de los importes resultado de multiplicar los precios unitarios por una medición.

El presupuesto de ejecución por contrato (PEC) será el valor obtenido del PEM que se incrementará en el % en concepto de gastos generales y de beneficio industrial al valor obtenido, se le aplicará la baja ofertada por la EA y el IVA correspondiente.

Todos los presupuestos que se presenten previa ejecución de los trabajos irán acompañados de una planificación de los trabajos.

13.3 Adecuación de viviendas

Los precios unitarios aplicables serán los de las "tarifas" adjuntas al presupuesto Anexo MS001 Tarifas mant_adeq., salvo aquellos aspectos no recogidos en que será de aplicación los precios ITEC CASA Cataluña del mes de octubre de 2025, con el mismo criterio que al mantenimiento.

En este caso, no se aplicará al boleto el precio por concepto de desplazamiento y tiempo muerto, ni tampoco el precio de parte proporcional de encargado.

En el caso de boletos de segundas ocupaciones de puesta en marcha, y que no tengan código de reparación 04005, 04008 y 4015 se aplicarán los 48,00 euros de partida de la misma manera que de los boletos de mantenimiento correctivo.

En viviendas ocupadas se aplicará el 5% en concepto de gestión, desplazamiento y tiempo muerto al coste total.

Previamente al inicio de las reparaciones la EA tendrá que presentar un presupuesto de los trabajos de acuerdo con las instrucciones dadas por la DORMH y que estarán recogidas en una ficha. Este presupuesto tendrá que ser aceptado por la DORMH antes de ejecutar los trabajos, a menos que se den instrucciones en sentido contrario.



Si hay ampliación de trabajos que impliquen un incremento con respecto al presupuesto inicial aprobado, la EA presentará el nuevo presupuesto que requerirá la aprobación del técnico de la AHC antes de valorarlo en el Portal. El presupuesto final firmado por la EA será presentado al técnico de la AHC, para aprobarlo si ocurre una vez se cierre el boleto en el Portal de Proveedores, siempre antes de hacer la valoración en el Portal.

Las valoraciones de los trabajos ejecutados y entregados serán presentadas y/o colgadas en el Portal por la EA a medida que se vayan ejecutando y serán validados, o rechazados, en un plazo máximo de 5 días por parte de los técnicos o técnicas de la AHC.

La certificación de los trabajos se realiza mensualmente. Aproximadamente el día 25 de cada mes, el responsable Adequació Pre-venta y Conservació Parc Habitatges (APiCPH) procede al cierre mensual de las actuaciones de adecuación, tanto de Barcelona como del resto de demarcaciones, validadas hasta el momento y todavía no certificadas, a través del Portal de Proveedores. Se firman electrónicamente en caso de que sean correctas y, automáticamente, se envía la información al EA.

En el caso de viviendas de entidades financieras de la SAREB, si el importe final es superior al aprobado por la SAREB habrá que entregar una justificación de la diferencia adjuntando el RE-999 "Informe final SAREB", igualmente firmado por la empresa y el técnico/en RM.

En el momento de la valoración la empresa está obligada a colgar en el Portal de Proveedores los siguientes documentos en formato pdf, firmados por la empresa y el técnico/a de Rehabilitación y Mejora:

- Fotos inicio y final de los trabajos de adecuación.
- Presupuesto final firmado.
- Hoja conformidad firmada por el vecino (en viviendas con ocupante).
- RE-322 Acta de inicio firmada.
- RE-323 Acta final de adecuación firmada.
- RE-1001 "Justificante modificación plazo adecuación" (si se el caso) de la modificación del plazo.
- Boletines (agua / luz / eléctrico).
- RE-999v1 "Informe final SAREB" (en EF que lo requieran).
- Así como cualquiera otra documentación que el técnico RM considere oportuna y haya sido solicitada a la hora de hacer el encargo de los trabajos.

14. Certificaciones



Cada mes el Portal de Proveedores emitirá la certificación correspondiente a los boletos realizados y validados según trabajos solicitados y de acuerdo con lo que se establece en el apartado 13 del presente pliego.

Las certificaciones se cerrarán el 25 de cada mes. A partir del día primero del mes siguiente quedarán firmadas las certificaciones por parte de los responsables del contrato.

A partir de este momento el adjudicatario podrá emitir la factura correspondiente a la certificación.

Todos aquellos boletos que estén valorados por la empresa dos días antes del cierre de la certificación, la AHC no puede garantizar que queden validadas para aquella certificación.

El valor de la certificación mensual corresponderá a la suma de los importes de la ejecución material de todos los trabajos del mes y sobre la suma total se aplicarán el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial, deduciendo, del importe que resulte, la baja ofertada.

La cuantía resultante será el importe mensual de la carátula de la certificación (casilla C de la certificación), y se irá acumulando mensualmente en el presupuesto de la zona, sin IVA (casilla F). Posteriormente, se aplicará sobre el importe mensual el % en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (casilla O). Por lo tanto, las casillas B y G no se ampliarán.

En caso de que el contrato sea objeto de prórroga, los precios del ITEC Cataluña del mes de octubre de 2025, así como los precios recogidos en el Anexo MS001 Tarifas mant.adeq., se actualizarán aplicando al PEM el coeficiente resultante de la siguiente manera (tomando como referencia del precio unitario “de oficial 1.^a”, código A0122000):

Las actualizaciones se aplicarán de la manera siguiente:

- Primera prórroga: se aplicará la variación porcentual resultando de comparar el valor del precio unitario oficial 1.^a de octubre de 2025 con el valor vigente a 1 de octubre de 2026.
- Segunda prórroga: se aplicará la variación porcentual resultando de comparar el valor del precio unitario oficial 1.^a de octubre de 2025 con el valor vigente a 1 de octubre de 2027.
- Tercera prórroga: se aplicará la variación porcentual resultando de comparar el valor del precio unitario oficial 1.^a de octubre de 2025 con el valor vigente a 1 de octubre de 2028.

En definitiva, se garantiza una actualización objetiva, transparente y alineada con los valores oficiales publicados por el ITEC. Mediante la comparación del precio unitario de “Oficial 1.^a” entre en octubre de 2025 y los ejercicios correspondientes a cada prórroga, se asegura que la evolución económica del contrato refleje las variaciones del mercado en el conjunto de precios del contrato, aplicando como valor de referencia el precio básico de mano de obra atendiendo que el conjunto del valor de mano de obra es muy superior al 50% del valor de contrato. Este mecanismo permite mantener el equilibrio contractual, preservar la sostenibilidad de los servicios y garantizar la correcta



prestación durante todo el periodo de vigencia y sus prórrogas todo disminuyendo las posibles tensiones de alza de precios del mercado, muy poco previsibles, pero que ayudarán a mantener el equilibrio económico de lo mismo.

La actualización prevista en esta cláusula no tendrá efectos retroactivos y solo será aplicable a las unidades de obra ejecutadas durante el periodo prorrogado, a menos que su encargo hubiera sido formalizado antes de la prórroga, en lo que sería aplicable el precio vigente en aquel momento.

15. Calidad ambiental de los servicios

15.1. Requisitos y criterios generales de los servicios objeto del pliego

En este apartado se establecen todas aquellas cuestiones que se tienen que cumplir con el fin de minimizar el impacto ambiental de la ejecución de los trabajos y que la empresa licitadora se compromete a realizar.

Por lo tanto, la suma de las medidas a implementar constituye el compromiso del contratista hacia la ambientalización de la ejecución del servicio que se pretende llevar a cabo, con el objetivo de reducir el impacto ambiental en el desarrollo de los trabajos.

15.1.1. Prescripciones sobre productos, equipos y sistemas

El licitador implementará medidas de reducción del impacto ambiental previstas en la ejecución del contrato, considerando:

- La reducción del uso de materiales tóxicos y peligrosos.
- El uso de materiales y productos de bajo impacto ambiental, que cumplan requisitos de ecoetiquetas tipo I, que contengan material reciclado, de origen local, etc.
- Medidas y equipos utilizados para la reducción del consumo de energía, agua, combustibles, materiales... durante la ejecución del contrato.
- Reutilización de materiales y productos en el propio servicio, otros servicios de la empresa.
- Medidas para la minimización de afectaciones durante la ejecución del contrato: ruido, polvo, etc. en función de las características del servicio.

Se valorará la utilización de vehículos con mejor clasificación con respecto a las emisiones respecto la condición especial de ejecución de contrato definida, en respuesta al Plan de acción de compra pública verde de Catalunya y de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 16/2017, del 1 de agosto, del cambio climático, y el Acuerdo de Gobierno, de 3 de enero de 2017, para la adquisición de vehículos de bajas emisiones y otros aspectos para la mejora ambiental de las flotas de vehículos, se establecen criterios de bajas emisiones en los vehículos asociados al servicio contratado.



15.1.2. Prescripciones sobre Gestión de Residuos

En todos los trabajos descritos en este pliego se retirarán selectivamente los residuos y escombros resultantes de los trabajos hechos, disponiendo en este efecto de los medios necesarios para su recogida, transporte y gestión vía gestor autorizado para su valorización siempre que sea posible.

A los efectos del cumplimiento de la normativa vigente en materia de residuos, el adjudicatario constará como productor y poseedor de los residuos generados durante el servicio.

De esta manera, el contratista se comprometerá a realizar una correcta gestión de los residuos y escombros generados en el desarrollo de las tareas realizadas, aportando anualmente la correspondiente declaración anual de gestión de residuos o informe equivalente.

La gestión de residuos, por lo tanto, se considera incluida en el precio de la oferta, sea cuál sea la cantidad y el origen de estos.

En el caso de actuaciones que se realicen proyecto o memoria técnica, habrá que disponer de un Plan de Gestión de Residuos antes de la realización de los trabajos siguiendo las directrices que marca el Estudio de Gestión de Residuos incluido en el proyecto o memoria técnica.

Se identificarán, en lo mismo, las actuaciones de reutilización de materiales en la propia obra o en otros, la recogida selectiva y las vías de gestión en que se priorizará el reciclaje y valoración de estos. Una vez se ejecute la obra los residuos tendrán que ir a los gestores autorizados según Plan de Gestión de Residuos. Habrá que disponer de los correspondientes contratos y certificados de gestión de residuos que pueden ser solicitados por la AHC en cualquier momento durante la ejecución del contrato.

En el caso de los servicios de mantenimiento de viviendas, elementos comunes y espacios públicos, tapiados de viviendas y locales (tapiado de obra y puertas de seguridad con llave), adecuación de viviendas para segundas ocupaciones y de actuaciones de conservación y mejora de viviendas, se priorizará la reutilización de materiales siempre que sea posible mediante la cesión con entidades del tercer sector. Se valorará disponer de un acuerdo previo para este fin con una entidad del tercer sector para la cesión material (electrométricos y mobiliario en buen estado).

La información actualizada sobre los residuos generados, la gestión realizada, los gestores autorizados actualizados, la actualización de los contratos de tratamiento de residuos podrán ser solicitados por la AHC durante la vigencia de los trabajos.

15.2. Criterios específicos de los servicios de mantenimiento de viviendas, elementos comunes y espacios públicos, adecuación de viviendas para segundas ocupaciones y actuaciones de conservación y mejora de viviendas, de elementos comunes y de espacios públicos

Para estos servicios se tendrán en cuenta las cuestiones específicas siguientes:

Pinturas de revestimientos interiores y exteriores



Se utilizarán pinturas con etiqueta ecológica europea u otras ecoetiquetas tipo I o equivalentes.

15.3. Criterios específicos de Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones del alcantarillado

Para este mantenimiento se tendrán en cuenta además las cuestiones que se comentan a continuación. Los elementos principales necesarios para realizar las tareas objeto de este pliego son básicamente los equipos de impulsión-aspiración con el personal que los manipula y el agua. Esta agua es la que almacenada en las cisternas de los camiones se inyecta en la red de alta presión para limpiar y desincrustar los tubos.

La EA asumirá en su oferta los costes del agua necesaria para llenar las cisternas destinadas a realizar las tareas que componen el servicio.

Con el fin de mejorar la calidad ambiental, se tendrá en cuenta a los criterios de valoración que el licitador disponga de camiones con equipos recuperadores de reciclaje de agua para realizar trabajos de limpieza de redes de alcantarillado. El hecho de poder trabajar reutilizando el agua que circula por la propia canalización a limpiar aporta un ahorro de agua importante y permite que los equipos se tengan que desplazar para proveerse de agua con menos frecuencia que si no disponen de estos sistemas, implicando también un ahorro de combustible, y por lo tanto, de emisiones de gases de la combustión. En el albarán correspondiente habrá que identificar la matrícula del vehículo correspondiente.

15.4. Informe de calidad ambiental y gestión de residuos

Complementariamente en los informes solicitados en los diferentes apartados del pliego, se facilitará anualmente, antes de la última certificación del año o de finalización del contrato, el informe de Calidad Ambiental a la AHC. Este informe será entregado al responsable de Mantenimiento.

El informe tendrá que contener la información actualizada sobre las medidas descritas en el apartado de Calidad Ambiental, así como una recopilación de todas aquellas incidencias ambientales que se han producido durante el periodo.

También incorporará:

- El listado actualizado de vehículos utilizados.
- Las fichas técnicas de las pinturas utilizadas conforme disponen ecoetiqueta de tipo I y comprobantes de compra.
- Los certificados de gestión de residuos vinculados a cada obra con proyecto y memoria técnica. Los contratos de tratamiento y certificados de gestión de residuos vinculados al servicio y/o la declaración anual de residuos.
- Si ocurre, la relación de los equipos del servicio de adecuación de viviendas cedidas a entidades del tercer sector por su reutilización con los certificados de cesión correspondientes.
- Si procede, el registro de camiones, indicando la matrícula correspondiente, con equipos recuperadores de reciclaje de agua para realizar trabajos de limpieza de



redes de alcantarillado utilizados en el servicio, y con el suyos correspondiendo albaranes.

- Si procede, otras medidas de reducción de impacto ambiental vinculados al servicio.
- Si se dispone, las emisiones de Gases de Efecto Invernadero asociadas al servicio.

16. Relación anexos

- ADQ001 Criterios actuaciones viviendas segundas ocupaciones
- CP001 Mantenimiento preventivo control de plagas 2026
- CP002 Mantenimiento correctivo control de plagas 2026
- CV001 Mantenimiento preventivo alcantarillado 2026
- CV002 Mantenimiento correctivo alcantarillado 2026
- MS001 Tarifas mant.adeq
- MS002 Presupuesto por zona mant_adeq
- MS003 Procedimiento para incidencias, diagnosis y cambio de equipos térmicos
- MSP001 Presupuesto por concepto
- MSP002 Relación riesgos frecuentes en los trabajos
- MSP003 Relación empresas y organización preventiva
- MSP004 Relación personal adscrito al contrato
- MSP005 Relación personal subcontratista y autónomos
- MSP006 Relación herramientas, máquinas y equipos de trabajo
- MSP007 Declaración responsable PRL
- MSP008 Acceso puerta de seguridad electrónica
- PK001 Mantenimiento preventivo puertas aparcamiento
- PK002 Mantenimiento correctivo puertas aparcamiento
- PLL001 Inventario pararrayos