

**PROMOCION DE 22 VIVIENDAS PROTEGIDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS  
CON APARCAMIENTO Y TRASTERO ANEJOS, REGIMEN EN ALQUILER, EN  
LA PARCELA R-1 DEL SECTOR UR 7 DE LA LOCALIDAD DE HUMILLADERO  
(MALAGA)**

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA  
CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS MEDIANTE PROCEDIMIENTO  
ABIERTO.**

**I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**1.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN**

La contratación a la que sirve de base este Pliego es de naturaleza privada y se regulará por lo establecido en sus cláusulas, por la legislación civil y mercantil, así como por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP) en lo que le sea de aplicación y en concreto serán de aplicación los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, igualdad, confidencialidad y no discriminación.

Tendrán carácter contractual además del propio contrato, el presente Pliego de Cláusulas Administrativas, los proyectos y en especial sus planos, pliego de prescripciones técnicas, la memoria en lo referente a la descripción de los materiales básicos o elementales que formen parte de las unidades de obra, los cuadros de precios, el programa de trabajo del proyecto y, en su caso, el que presente el adjudicatario, una vez aprobado por EMPROVIMA SAU. En caso de contradicción entre lo establecido en este Pliego y los documentos que integran el Proyecto, prevalecerán las presentes cláusulas administrativas.

**2.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del contrato será la realización, conforme al proyecto de obras que constituye el Anexo I del presente Pliego, de las obras de construcción de **22 VIVIENDAS PROTEGIDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON APARCAMIENTO Y TRASTERO ANEJOS EN LA PARCELA R-1 DEL SECTOR UR 7 DE LA LOCALIDAD DE HUMILLADERO (MALAGA)** sometidas al programa de Viviendas Protegidas, Régimen de Alquiler y ejecutándose conforme a lo establecido en el presente Pliego y sus anexos.

No se admitirán ofertas que contengan soluciones, variantes o alternativas distintas a las definidas en el proyecto sin perjuicio de lo señalado en la Cláusula 9ª.c.4 de este Pliego.

**3.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

1.- El órgano de contratación, que actúa en nombre de EMPROVIMA SAU es el Presidente de su Consejo de Administración por delegación del mismo.

2.- El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato, que no tiene carácter administrativo y ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los

efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

#### **4.- PRESUPUESTO MÁXIMO DE LICITACIÓN**

1.- El presupuesto máximo de licitación de las obras, sin IVA, no podrá superar la cantidad de **DOS MILLONES OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.082.500 €)**. Cualquier oferta económica superior a dicha cantidad será directamente excluida de la licitación.

2.- El importe del contrato será el que resulte de la adjudicación definitiva una vez seleccionada la oferta, teniendo el mismo la consideración de precio cerrado y no susceptible de modificación.

#### **5.- REVISION DE PRECIOS**

En ningún caso se producirá revisión de precios.

#### **6.- CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR**

1.- Podrán contratar con EMPROVIMA SAU las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 49.1 de la LCSP cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional. Podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultados para ello. No se admitirán personas interpuestas y solo se aceptarán representantes con facultades generales o específicas determinadas y otorgadas mediante instrumento público. No podrán concurrir a la licitación aquellas empresas que hubieren participado en la elaboración de las especificaciones técnicas a que se refiere el presente contrato, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas interesadas.

2.- Las empresas no españolas de estados miembros de la unión europea deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación de inscripción en uno de los registros profesionales o comerciales que se indican en la LCSP o normativa de desarrollo.

3.- Las restantes empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato, así, como el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 44 LCSP.

4.- Los interesados deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica mediante la presentación de la documentación que se indica al describir el contenido de los respectivos sobres.

5.- Al margen de acreditar su solvencia técnica por los medios antes indicados, los interesados asumen y se obligan, por el simple motivo de participar en la presente licitación, el compromiso de adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para llevarla a cabo adecuadamente, medios que deberán detallar en su oferta.

6.- No se considerará solvente a las empresas licitadoras sin clasificación empresarial suficiente que en los últimos 5 años no hayan realizado un mínimo de 3 obras de construcción de vivienda, debiendo ser el importe de la suma de todas ellas igual o superior al 300% del contrato.

#### **7.- CLASIFICACION EMPRESARIAL DE LOS INTERESADOS.**

1.- No se exige para esta obra Clasificación de Empresa Contratista como requisito de participación aunque sí será puntuable. Su concesión se acreditará mediante la certificación correspondiente y la declaración responsable de que no se ha producido cambio alguno en la misma.

2.- Para el caso indicado en el apartado anterior, la clasificación mínima requerida será la siguiente:

Grupo C Subgrupo 2 y 4 Categoría “e”.

## **8.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

El plazo máximo de ejecución de las obras no deberá ser superior a DIECIOCHO MESES, a contar desde la firma del Acta de Replanteo.

## **II**

### **ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

#### **9.- PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

9.1.- El contrato se adjudicará mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS y por la forma de adjudicación de concurso conforme a lo regulado en las normas del presente Pliego, y en lo no previsto, por lo estipulado en la LCSP para los poderes adjudicadores no Administración.

Todos los plazos en días que se señalen en este pliego se entenderán referidos a días hábiles. No tendrá consideración de tal los sábados.

9.2.- Criterios de Adjudicación: Los criterios a tener en cuenta para la adjudicación del contrato valorarán, dentro de los límites que se establecen, los aspectos que se indican a continuación:

	<u>Puntuación máxima</u>
a. Oferta económica	45 puntos
b. Plazo de ejecución de obras	16 puntos
c. Compromisos adicionales	35 puntos
d. Contar con la Clasificación Empresarial requerida	2 puntos
e. Inclusión en la plantilla de personas del apartado 9.3.e) del presente pliego.	2 puntos

9.3.- Para cada apartado se procederá como sigue:

- a) ANEXO II.- Se adjudicarán **45 puntos** a la oferta que incorpore el precio más bajo que no se encuentre en situación de desproporción de acuerdo a lo previsto en la Disposición 14ª del presente Pliego y **0 puntos** a las licitadoras que oferten el precio máximo de licitación. Las ofertas superiores al precio máximo de Licitación serán directamente excluidas. Las ofertas económicas intermedias se calcularán de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P = 45 - \frac{(O - PB) \times 35}{PML - PB}, \text{ siendo:}$$

- P = Puntuación final.  
O = Oferta económica del licitador.  
PML = Precio de Licitación.  
PB = Puja más Baja

b) Mejora del calendario previsto:

18 meses	0 puntos
17 meses 15 días	2 puntos
17 meses	4 puntos
16 meses 15 días	6 puntos
16 meses	8 puntos
15 meses 15 días	10 puntos
15 meses	12 puntos
14 meses 15 días	14 puntos
14 meses	16 puntos

No se permiten plazos intermedios. La mejora sobre el calendario previsto (18 meses) deberá ser justificada por el licitador sobre la base, por ejemplo, de mayores recursos humanos y materiales a adscribir a la obra, esquema de trabajo pormenorizado que justifique la reducción del plazo, etc..., los cuáles en todo caso deberán ser descrito por el licitador en hoja que deberá adjuntar al Anexo III. No será objeto de puntuación si faltase la citada justificación o no lo fuese en forma suficiente.

c) La puntuación de este apartado (máximo 35 puntos) se aplicará en función de los compromisos que, incluidos en la oferta económica presentada, el licitante asuma en relación a los aspectos que siguen:

1.- Mejora de calidad:

a') Plan de Autocontrol de Calidad, al menos en documento síntesis (a desarrollar su contenido sin introducción de elementos nuevos con carácter previo a la firma del contrato) consistente en la **contratación a cargo del licitador de empresa especializada externa que asuma las funciones que se establezcan en dicho Plan.**

Entre sus funciones deberá encontrarse como mínimo:

- comprobación del estado general de las viviendas, anejos y urbanización exterior.
- comprobación del correcto funcionamiento o, en su caso, situación de las instalaciones eléctricas, agua, gas, etc....
- acabados en paredes, suelos, aislamientos, puertas, carpinterías, etc...

*Este Plan de Control de Calidad sería en todo caso independiente y suplementario del establecido para las pruebas técnicas, de laboratorio y de calidad señaladas en el apartado XVIII del modelo de contrato que se adjunta como Anexo IV.*  
**DEBERÁ PRESENTARSE OBLIGATORIAMENTE EN DOCUMENTO DISTINTO CON DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN INDEPENDIENTE BAJO ADVERTENCIA EXPRESA DE NO COMPUTO DE LA PUNTUACION DE LA PRESUNTA MEJORA.**

El Control de Calidad, con la elaboración del respectivo Informe, deberá realizarse y entregarse a EMPROVIMA SAU conjuntamente con la notificación de la adjudicataria a EMPROVIMA SAU de la finalización de la obra, previo a la firma del Acta de Recepción.

Este compromiso **únicamente será considerado por la Mesa de Contratación** si se adjunta **precontrato ya suscrito** con la citada empresa especializada con la cláusula de su automática entrada en vigor simultáneamente a la adjudicación definitiva de la obra..... **6 puntos.**

b') Compromiso de contratar empresa especializada o de constituir con sus propios medios un servicio post-venta de atención al comprador con personal suficiente (administrativo y técnico), y mientras dure el plazo de garantía (3 años), a fin de atender las reclamaciones que efectúen los compradores de las viviendas por defectos que pudiesen surgir en las mismas.

Este compromiso únicamente será considerado por la Mesa si:

- se adjunta precontrato ya suscrito con dicha empresa con el condicionante de entrada en vigor simultáneo a la adjudicación definitiva de la obra y siempre y cuando recoja los requisitos exigidos en la licitación,

o bien,

- Si el licitador lo asume directamente (ANEXO IX), debiendo presentar escrito asumiendo dicho compromiso, autorizando a detraer a EMPROVIMA SAU, en concepto de indemnización por incumplimiento, la cantidad de 100 € por cada reclamación que no hubiese sido atendida o no hubiese sido satisfactoria a criterio de la Dirección Técnica de la obra.

Todo lo anterior lo es sin perjuicio de la obligación del adjudicatario definitivo de proceder a su costa, a la reparación material de los fallos, defectos o vicios que por mala ejecución de obra, y previa comunicación de la empresa contratada o del comprador directamente se le realice resulten durante el plazo de garantía, y ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 1.591 del Código civil y demás legislación de aplicación..... **4 puntos**

## 2.- Mejoras en la gestión de la obra y medioambientales:

a') Incremento, respecto de lo previsto en el proyecto, de los medios y elementos de Seguridad y Salud en la obra con descripción y valoración. No se tendrán en cuenta los cursos de formación del personal..... **hasta 3 puntos**

La puntuación se adjudicará según valoración, desde un máximo de 3 puntos a computar sobre un incremento del 100% del presupuesto previsto en el capítulo correspondiente del Presupuesto Máximo de Licitación y un mínimo de 0, que se adjudicará cuando no se produzca incremento respecto de los previstos en proyecto. Para la valoración de los precios se tendrán en cuenta los del Estudio de Seguridad incorporado al Proyecto, y en su defecto el promedio de mercado.

b') Realización a su cargo de un mayor número de ensayos durante el proceso constructivo de la obra sobre el programa de ensayos previstos en el proyecto.

Estos ensayos serán en todo caso distintos de los reseñados en el Proyecto, y en su caso, en el Plan de Autocontrol de Calidad..... **hasta 3 puntos**

La puntuación se adjudicará según valoración, desde un máximo de 3 puntos a computar sobre un incremento del 100% del presupuesto previsto en el capítulo correspondiente del Presupuesto Máximo de Licitación y un mínimo de 0, que se adjudicará cuando no se produzca incremento respecto de los previstos en proyecto.

<p><i>DEBERÁ PRESENTARSE OBLIGATORIAMENTE EN DOCUMENTO DISTINTO CON DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN INDIVIDUAL BAJO ADVERTENCIA EXPRESA DE NO COMPUTO DE LA PUNTUACION DE LA PRESUNTA MEJORA.</i></p>
--

## 3.- Incremento respecto de las garantías establecidas en el Pliego:

Aumento del porcentaje de retenciones a practicar en cada certificación mensual de obra sobre el establecido en este pliego: ..... **3 puntos por cada punto porcentual de aumento, con un máximo de 6 puntos.**

4.- Mejoras en la obra:

Se manifiesta expresamente que se pretende para la presente promoción que cumpla con los estándares de sostenibilidad establecidos por el sello de calidad QSostenible. A tal fin, con carácter limitado y no obligatorio se indican seguidamente las propuestas de mejora que serán admisibles en la presente licitación:

**Aunque se efectúen físicamente las mejoras, el límite máximo de puntuación acumulada admisible no podrá superar los 9 puntos.**

- 1ª.- Posesión del sello ISO 14000 (gestión ambiental)..... **2 puntos**  
2º.- Instalación para aparcamiento de bicicletas, se deberá habilitar un espacio que permita el aparcamiento, conjunta o aisladamente, de un mínimo de 22 bicicletas, bien mediante perchas de sujeción de bicicletas o similar..... **0,05 por percha, sujeción, etc..., máximo 1 punto**  
3º.- Materiales con origen en el territorio, para potenciar el uso de materiales y productos cuyo origen o elaboración no supere los 300 Km., de la misma y al menos el 50% de los empleados en la edificación..... **1 punto**  
4º.- Carpinterías metálicas con perfiles con rotura de puente térmico y en las de madera se empleará madera reciclada..... **5 puntos**  
5º.- Empleo de pinturas ecológicas, sin disolventes químicos, empleando disolventes ecológicos de base acuosa, en la totalidad de las pinturas interiores del edificio..... **2 puntos**

5.- Experiencia específica en la promoción de Viviendas Protegidas.-

Se valorará hasta un **máximo de 4 puntos** la experiencia en la construcción de Viviendas Protegidas en la forma que seguidamente se indicará. Se entenderá que se tiene experiencia cuando entre los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 se haya **finalizado y entregado** al promotor (acta de recepción firmada) al menos 3 promociones de viviendas protegidas en cualquiera de sus regímenes. En todas las operaciones a efectuar con la indicada fórmula se admitirán exclusivamente hasta dos decimales, depreciándose las milésimas y ulteriores cifras sea cual sea).

La fórmula de valoración es la siguiente: **Pt = a \* b \* c**, siendo:

“Pt”, puntuación total.

“a”, coeficiente aplicable en función del número de promociones de viviendas protegidas entregadas en el periodo 2006/2010:

<u>Nº de promociones de V.P.</u>	<u>Coeficiente</u>
3 a 5	1,3
6 a 10	1,5
> a 10	1,8

“b”, coeficiente resultante por la ejecución de al menos una de las promociones efectuada entre los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 en alguno de los siguientes regímenes:

- Vivienda Protegida, Régimen Especial en Venta.
- Régimen de alquiler (cualquiera de sus modalidades).
- Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social.

El coeficiente aplicable, caso de proceder, será de 1,5. En caso contrario será de 1.

“c”, coeficiente resultante por la ejecución completa de todos estos proyectos por el precio establecido en el contrato sin que se haya producido en la liquidación aumento respecto del precio de adjudicación superior al 1% salvo en los casos de modificación de proyecto a instancias de la promotora.

El coeficiente aplicable, caso de proceder, será de 1,5. En caso contrario será de 1.

**NOTA.- JUSTIFICACIÓN:**

Apartados “a” y “b”: Deberá justificarse documentalmente la ejecución de todas las promociones con copia del Contrato de Obras debidamente suscrito junto con copia del Acta de Recepción de la Promoción (documento válido a nivel de fotocopia a cotejar posteriormente con original caso de resultar seleccionado).

Apartado “c”: Certificado suscrito por el Arquitecto/Director de la Obra.

- d) Contar con la **Clasificación Empresarial** señalada: ..... **2 puntos**
- e) Se adjudicarán **2 puntos** por contar en plantilla con un número de trabajadores pertenecientes a cualquiera o a varios de los siguientes colectivos superior al 2 % de la plantilla media:
- Perceptores de rentas mínimas de inserción, o cualquier otra prestación de igual o similar naturaleza.
  - Personas que no puedan acceder a las prestaciones a las que se hace referencia en el párrafo anterior, por falta del periodo exigido de residencia o empadronamiento, o para la constitución de la unidad perceptora, o por haber agotado el período máximo de percepción legalmente establecido.
  - Jóvenes mayores de dieciocho años y menores de treinta, procedentes de instituciones de protección de menores.
  - Personas con problemas de drogadicción o alcoholismo que se encuentren en procesos de rehabilitación o reinserción social.
  - Internos de centros penitenciarios cuya situación penitenciaria les permita acceder a un empleo, así como liberados condicionales y ex reclusos.
  - Personas con discapacidad.

**NOTA.- JUSTIFICACIÓN:**

- a) Certificación oficial acreditativa de la plantilla media de la licitante.
- b) Declaración responsable del número total de trabajadores fijos incursos en las circunstancias a la que se refiere la Disposición 9.3.e) y porcentaje que éstos representan sobre el total de la plantilla media.
- c) Relación de dichos trabajadores fijos acompañados de la documentación actual vigente acreditativa de su respectiva circunstancia.
- d) Contrato de trabajo de dichos trabajadores fijos.

**10.- GARANTIAS.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91.1 de la LCSP, a los licitadores no se les exige la constitución de garantía provisional.

**11.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y PLAZO.**

1.- Las proposiciones y la documentación complementaria, toda ella redactada en español, se presentarán en la forma indicada en los apartados siguientes, dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación.

DEBERÁ PRESENTARSE LA TOTALIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA. LA AUSENCIA DE CUALQUIERA DE LOS DOCUMENTOS PROVOCARÁ LA INMEDIATA EXCLUSIÓN DE LA LICITACION SIN POSIBILIDAD DE PRESENTACION POSTERIOR.

La documentación podrá presentarse con las siguientes características:

- a.- Originales.
- b.- Copias que tengan carácter de auténticas o copias compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia.
- c.- Simples fotocopias. En tal caso, y si resultase provisionalmente seleccionada la oferta que la acompañe, la documentación será cotejada en el plazo señalado en la cláusula 13.5.a); caso de no presentación en dicho plazo o discrepancia de cualquier tipo entre la copia presentada y la documentación original, se considerará que se ha actuado con mala fe (en el primer caso) y con falsedad (art. 49.1.e de la LCSP) en el segundo; ello motivará de forma inmediata, y sin posibilidad de subsanación o recurso alguno la automática exclusión del adjudicatario provisional y el ejercicio por parte de EMPROVIMA SAU de las acciones, administrativas y/o judiciales que le competiesen por los perjuicios que dicha actuación hubiese podido ocasionar. Igualmente llevará aparejada la prohibición de contratar con EMPROVIMA SAU mientras la persona responsable permanezca dentro de la organización de la empresa con un límite máximo de dos años (art. 49.1.g “in fine”).

2.- La presentación de las propuestas y la documentación correspondiente deberá realizarse en la sede social de EMPROVIMA SAU, sita en Málaga, c/ Molina Lario nº 13 1º (CP 29015), teléfono 952228037, fax 952608682, de lunes a viernes en horario de 9 a 14 horas (días hábiles), bien personalmente, bien mediante envío por mensajería entregado antes de la expiración del plazo de presentación de ofertas. Serán igualmente admitidos los envíos realizados por correo o mensajería siempre que el interesado acredite ante EMPROVIMA SAU (vía fax -952608682- o correo electrónico -adjuntando resguardo- a [mesacontratación@emprovima.org](mailto:mesacontratación@emprovima.org)) su remisión dentro del día en que expire el plazo de presentación de ofertas. Transcurridos cinco días hábiles desde la terminación del plazo de presentación de ofertas, no será admitida ninguna proposición enviada por correo o mensajería aun cuando hubiese sido notificado en plazo el envío.

3.- Los interesados podrán obtener copia del Pliego, Proyecto y demás documentación bien en la sede de EMPROVIMA SAU (ENTREGA EN CD) o bien descargándola desde el Perfil del Contratante dentro la página Web de EMPROVIMA SAU previa llamada a EMPROVIMA SAU a los fines de identificación y obtención del código de descarga.

4.- La presentación de las proposiciones presume la aceptación incondicional por el empresario de la totalidad del contenido del presente pliego, sin salvedad alguna.

5.- El costo de los anuncios en prensa de la presente convocatoria se repercutirá en el licitador que resulte finalmente adjudicatario de la obra.

## **12.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES**

Las proposiciones constarán de tres sobres cerrados, identificados en su exterior con indicación de la licitación a la que se concurre y obligatoriamente el nombre y apellidos o razón social de la empresa licitadora, números de teléfono, de fax, y dirección de correo electrónico de contacto, y firmados y sellados por el licitador o persona que le represente. EMPROVIMA SAU realizará todas las notificaciones a los participantes en la licitación exclusivamente vía Fax o correo electrónico. Si no se facilitasen los mismos, EMPROVIMA SAU únicamente efectuará las notificaciones mediante su exposición en el Tablón de Anuncios existentes en su sede social, siendo los participantes únicos responsables de cualquier perjuicio que ello pudiese ocasionarles.

El contenido de cada sobre, que deberá estar relacionado en hoja independiente, será el que se señalan a continuación:

<b>SOBRE NÚMERO 1:</b>
------------------------

Deberá tener el siguiente título:

**"Sobre nº 1: Licitación construcción de 22 Viviendas Protegidas en Humilladero.  
DOCUMENTACIÓN GENERAL".**

Su contenido será el siguiente:

A) Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad jurídica y de obrar el empresario:

Si se trata de EMPRESARIOS INDIVIDUALES:

- Documento Nacional de Identidad así como el número patronal o de inscripción en la Seguridad Social.

Si se trata de PERSONAS JURÍDICAS:

- **Escrituras de constitución y de modificación, en su caso, inscritas** en el Registro Mercantil. C.I.F. de la licitadora.

- **Documento Nacional de Identidad** de los representantes de las sociedades licitantes.

Cuando el licitador actúe mediante representante, este deberá aportar **documento fehaciente acreditativo de la existencia de la representación** y del ámbito de sus facultades para licitar, salvo que dichas facultades constasen en la escritura de constitución o sucesivas en cuyo caso se indicará mediante escrito a introducir en este mismo sobre. Este documento deberá en todo caso estar inscrito en el Registro Mercantil.

Si varios empresarios acuden a la **contratación con el compromiso de constituir UTE o bien ya constituida**, cada uno de ellos deberá ser empresarios de la construcción en ejercicio, acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada de ellos, así como la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, bastará con acreditar su inscripción en los registros o presentar las certificaciones que se indican en la LCSP y normativa de desarrollo. Los restantes empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación informe expedida por la representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que se haga constar que figuran inscritos en el Registro local, profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades que constituyen el objeto del contrato. Así mismo, deberán aportar informe de la respectiva representación misión diplomática permanente española sobre la condición, en su caso, de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la OMC. Será necesario que dichas empresas no comunitarias tengan abierta sucursal en España con designación de apoderados o representantes para sus operaciones que estén inscritos en el Registro Mercantil.

B) Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones para contratar con el Sector Público señaladas en el **art. 49.1**. Se adjunta como **Anexo VI** el modelo de declaración.

C) Cuando el participante sea de nacionalidad no española, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

D) Así mismo, el interesado deberá acreditar estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y Seguridad Social presentando la siguiente documentación:

a) Justificante de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Sin perjuicio de acreditar el alta en el **IAE**, en el supuesto de encontrarse en la exención establecida en el art. 82.1, apartado c) del R.D.Leg. 2/2002, de 5 de marzo por el que se

aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), deberá acreditar mediante declaración responsable el tener una cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros respecto de los sujetos pasivos enunciados en la letra c) del citado artículo del TRLRHL, con excepción de las personas físicas. Se adjunta como **Anexo V** el modelo de declaración.

- b) **Declaración responsable** de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias a nivel estatal, autonómico y local y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y todo ello sin perjuicio de su acreditación fehaciente antes de la formalización del contrato. Se adjunta como **Anexo VI** el modelo de declaración.
- E) **Póliza de seguro** (al menos a nivel de compromiso que debería ser suscrita en caso de resultar seleccionada la oferta) del participante con cobertura de **Responsabilidad Civil** por daños a terceros, incluido incendio, por un importe mínimo de UN MILLÓN de euros. Deberá amparar igualmente la Responsabilidad Civil Patronal con un mínimo de 150.000 € por siniestro.
- F) Certificado acreditativo de la **Clasificación Empresarial** (si la hubiera) que deberá ir acompañado en todo caso de una **declaración responsable** en la que el licitador manifieste que los datos de clasificación no han tenido variación. Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportar el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo no obstante justificar haber obtenido la clasificación exigida en el plazo de subsanación de defectos u omisiones en la documentación a que se refiere la cláusula 13.2.2 del presente Pliego.
- En el caso de UTE entre empresas que aporten clasificación empresarial, se deberá acreditar que todas las empresas que integran la unión han obtenido clasificación como empresa contratista de obras. En tal caso, se acumularán los subgrupos y las categorías individuales de los miembros de la UTE., a efectos de poder acreditar la clasificación global del presente pliego. Cuando dos o más empresas se encuentren clasificadas en el mismo grupo y subgrupo se deberán acumular las categorías. Para la acumulación de categorías cuando dos o más empresas se encuentran clasificadas en el mismo grupo y subgrupo - siempre que la proporción de participación de cada empresa en la unión temporal sea superior al 20% - se buscará el valor mediano de la categoría de la empresa y se suman los diferentes valores medianos. El resultado final de la suma es el que determina la categoría en el grupo y subgrupo (art. 52 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).
- G) Certificado acreditativo de estar **inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas** como contratistas o subcontratistas del Sector de la Construcción (Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción).

## **SOBRE NÚMERO 2:**

Deberá tener el siguiente título:

**"Sobre nº 2: Licitación construcción de 22 Viviendas Protegidas en Humilladero.  
PROPUESTA TÉCNICA".**

En este sobre se incluirá la siguiente documentación:

Empresas con Clasificación Empresarial suficiente deberán aportar obligatoriamente::

- a) Relación de las obras **relativas exclusivamente a construcción de viviendas** ya finalizadas y ejecutadas en el curso de los cinco últimos años debidamente justificadas (certificados del director de la obra, contratos de obra suscritos, etc.), indicándose el importe, las fechas de inicio y finalización y el lugar de ejecución de las obras.
- b) Relación indicativa (no necesariamente nominal) del Personal que intervendrá en los trabajos, señalando titulación, experiencia, situación en la empresa, funciones a

desarrollar en este Contrato y dedicación a las mismas, incluyendo el correspondiente Organigrama.

- c) Compromiso de presentar en la forma indicada en la cláusula 24 de este Pliego, la documentación a la que la misma se refiere (**Anexo VIII**).

Empresas sin Clasificación Empresarial o no suficiente deberán aportar obligatoriamente:

a) Cuentas Anuales del último ejercicio con plazo de presentación vencido en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

b) Declaración sobre el **volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato (construcción de viviendas)**, referido a los cinco últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades de la empresa, debiendo este alcanzar, en el conjunto de los tres últimos ejercicios mencionados, un importe, como mínimo, igual o superior al 50% del importe de este contrato.

c)- Relación de las **obras exclusivamente relativas a construcción de viviendas ya finalizadas** realizadas en el curso de los cinco últimos años, debidamente justificadas (certificados del director de la obra, contratos de obra suscritos, etc.), indicándose el importe, las fechas de finalización y entrega, el lugar de ejecución de las obras, avaladas con certificados de buena ejecución.

d) Certificación en modelo oficial sobre la plantilla media anual de la empresa. Importancia de su personal directivo, todo ello referente a los tres últimos años.

e) Las señaladas en los apartados b) y c) de las Empresas con Clasificación Empresarial suficiente

<b>SOBRE NÚMERO 3:</b>
------------------------

Deberá tener el siguiente título:

**"Sobre nº 3:. Licitación construcción de 22 Viviendas Protegidas en Humilladero.  
PROPUESTA ECONÓMICA**

**A) Oferta económica y Plazo de ejecución:**

En este sobre los licitadores incluirán su oferta económica y plazo de ejecución, que deberá estar firmada, sellada y redactada según **Anexos II y III** al presente pliego, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que la Mesa de contratación estime fundamental para considerar las ofertas, y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada. En la oferta económica **estarán obligatoriamente incluidas todas las partidas** (Gastos General, Beneficio Industrial, Pruebas de calidad, Seguridad y Salud, etc...) y solo deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido. En caso de disconformidad entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá esta última.

Cada licitador podrá presentar sólo una proposición en relación con el objeto del contrato, sin que se puedan presentar variantes o alternativas. El empresario que haya licitado en UTE con otros empresarios no podrá, a su vez, presentar proposiciones individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones por él suscritas. Igualmente, en caso de UTE similar la oferta deberá estar firmada por cada uno de los representantes de las empresas que la compongan o vaya a componer.

**B) Programa de trabajo (artículo 144. 3. c, d y e, del Reglamento General de la LCAP).**

**C) Documentación ordenada por apartados que sea suficiente para justificar y valorar exclusivamente los compromisos sobre garantías adicionales, plazos y mejoras contenidas en la Disposición 9.3.c) del Pliego.**

D) Cuando proceda, y a **los efectos de acreditar la relación laboral con las personas a las que se refiere** la Disposición 9.3.e) del presente Pliego, las empresas deberán incluir la documentación acreditativa de dichos extremos.

### **13.- EXAMEN DE LAS OFERTAS Y ADJUDICACIÓN**

1.- La Mesa de contratación estará integrada por:

- Consejero Delegado de EMPROVIMA, que ejercerá la función de Presidente.
- Gerente de EMPROVIMA SAU, que ejercerá la función de Presidente en caso de ausencia del anterior.
- Jefe del Área Jurídica, que ejercerá la función de Secretario.
- Jefe del Área Económica.
- Jefe del Área de Arquitectura.
- Jefe del Área de Edificación.
- Coordinador de Proyecto.

A criterio de la Presidencia de la Mesa, se podrá acordar la presencia, con voz y sin voto, de hasta dos asesores internos o externos a EMPROVIMA SAU. La Mesa de Contratación quedará válidamente constituida cuando asista la mitad mas uno de sus componentes.

2.- Calificación de la documentación general.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación procederá en un máximo de 10 días a la comprobación del contenido de los SOBRES nns. 1 y 2, tomando nota que en los mismos se encuentren la totalidad de la documentación requerida para la admisión a la siguiente fase. Si la Mesa observase defectos materiales en la documentación presentada lo notificará al licitador correspondiente dejando constancia en el expediente y concediendo un plazo de tres días hábiles para subsanar. No se considerará causa subsanable la ausencia de documentación. Si la Mesa de Contratación entendiese que la documentación de un licitador contiene defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

A los efectos de completar la acreditación de la solvencia de los licitadores, la Mesa de Contratación podrá recabar de éstos las aclaraciones que estime oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirlos para la presentación de otros documentos complementarios, requerimiento que deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de tres días hábiles y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

La Mesa de Contratación, una vez comprobada la existencia de la documentación requerida y realizadas las subsanaciones y, en su caso, aportadas las aclaraciones o documentos complementarios requeridos, o transcurrido el plazo que se hubiere conferido al efecto, procederá a notificar vía correo electrónico o fax, a todos los licitadores, el resultado de la calificación de la documentación presentada, los excluidos y las causas de exclusión. Simultáneamente se publicara en la página web de EMPROVIMA SAU.

De todo lo anterior se levantará el Acta o Actas oportunas.

3.- Calificación de la documentación del Sobre nº 3.- Concluida la fase anterior, la Mesa de Contratación, el día y hora que se indica en la Hoja Resumen del presente Pliego, y en el lugar que se señalará oportunamente y que será notificado a los licitadores participantes admitidos a esta fase junto con la notificación de dicha admisión, actuará con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones que fuesen pertinentes y pudiesen realizarse en dicho momento o asumiendo la obligación de hacerlo dentro de las 24 horas siguientes si no pudiese solventarlo en ese momento, pero sin que en este momento pueda aquella hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de corrección o subsanación de defectos u omisiones.

b) A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura del sobre nº 3, previo ofrecimiento a los licitadores presentes a que, si es su deseo, elijan de entre ellos a dos interventores al único fin de constatar la cuantía y características de las ofertas obrante en la documentación

presentada en el Sobre 3. Abierto que sea, y sobre a sobre, se procederá a la lectura pública de los siguientes datos:

- La oferta económica presentada, redactada según el **Anexo II** del presente pliego.
- Plazo de ejecución de la obra ofertada **Anexo III**.
- Existencia de documentación relativa a la presencia de personal en plantilla con las características que se señalan en el apartado D) de la documentación a incluir en el sobre nº 3.
- Importe económico total de las mejoras indicadas en la Disposición 9.3.c) del Pliego sin entrar en su contenido y sin por tanto ser objeto de puntuación en este momento.

c) Seguidamente se procederá a comprobar por la Mesa si alguna de las ofertas económicas presentadas (Anexo II) incurre en baja temeraria en la forma indicada en la Disposición 14ª de este Pliego. Aquellas ofertas que incurran en tal situación serán automáticamente excluidas del proceso de licitación sin más trámite. A continuación se dará por concluido el acto levantándose el correspondiente Acta.

Dentro de los 7 días siguientes, ampliables por otros 7 por causas justificadas, se reunirá la Mesa que procederá, en una o varias sesiones, a la valoración de las ofertas presentadas y declaradas válidas de acuerdo con los criterios señalados en este Pliego y en su defecto por la LCSP en cuanto le sea de aplicación a los fines de determinar la oferta más ventajosa de entre las admitidas.

#### 4.- Adjudicación provisional del contrato.-

A la vista de la puntuación obtenida por cada licitante en función de las ofertas realizadas, se elaborará un listado ordenado de mayor a menor puntuación, elevando al órgano de contratación la recomendación de adjudicación provisional al licitante que hubiese obtenido un mayor número de puntos. La adjudicación provisional será notificada a los licitantes mediante fax o correo electrónico, así como publicado en la página Web de EMPROVIMA SAU.

En caso de igualdad de puntuación, la adjudicación provisional se realizará de acuerdo con el siguiente orden de preferencia:

- 1º.- Mayor puntuación en el apartado referente a Mejora de calidad (9.3.c.1).
- 2º.- Mayor experiencia en la construcción de VPO.
- 3º.- Mayor porcentaje de trabajadores fijos en plantilla de los que se refiere la Disposición 9.3.e) del Pliego presente.
- 4º.- Oferta económica más baja (anexo II).
- 5º.- Mayor puntuación en el apartado referente a Incremento de Garantías (9.3.c.3)
- 6º.- Menor plazo de ejecución de obras.
- 7º.- Sorteo.

5.- La adjudicación definitiva quedará condicionada a que, en el plazo máximo de diez días desde la notificación de la adjudicación provisional, el adjudicatario presente en EMPROVIMA SAU:

a.- Documentación original (si hubiese presentado fotocopias) a fin de su cotejo (Disposición 11.1).

b.- Certificados acreditativos de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias a nivel estatal, autonómico y local y de la Seguridad Social.

c.- Relación pormenorizada de aquellas partes de la obra que desee subcontratar, con indicación de las partidas, precio, ubicación temporal en el desarrollo de la obra e identificación en detalle del subcontratista (si lo hubiese).

d.- Póliza de seguro (si no lo hubiese presentado con anterioridad) con las coberturas requeridas.

e.- Seguridad y Salud laboral:

- 1.- Plan de seguridad y Salud Laboral.
- 2.- Designación de un responsable de seguridad en la obra.
- 3.- Acreditación de que el personal a emplear ha recibido la formación adecuada en materia de seguridad laboral.

f.- Organigrama del personal directo a pie de obra con nombres y apellidos, años de experiencia, etc.,... hasta nivel de Jefe de Obras, para su aprobación o reparos.

g.- Si el contrato fuera adjudicado a una UTE, se deberá acreditar la constitución de la misma en escritura pública así como aportar el CIF correspondiente.

h.- Aquella otra que por la Mesa se considere necesaria a fin de comprobar y/o garantizar el cumplimiento de lo ofertado según el presente Pliego.

De no realizarse lo anterior en los plazos señalados o constatarse durante el cotejo de la documentación presentada en fotocopia que existe discrepancia con la original, se estará a lo señalado en la Disposición 11.1 de este Pliego.

EMPROVIMA SAU procederá, en caso de no adjudicar definitivamente el contrato, a ofrecerlo provisionalmente al segundo licitante con mayor puntuación y así sucesivamente. A tal efecto, los participantes se comprometen a mantener durante 6 meses la oferta presentada. Pasado dicho plazo dicha obligación quedará sin efecto.

Una vez cumplidos todos los trámites señalados, la adjudicación provisional se elevará a definitiva lo que se comunicará al contratista y se publicará en el Perfil del Contratante de la página Web de EMPROVIMA SAU.

#### **14.- OFERTAS TEMERARIAS**

A) La Mesa de Contratación **podrá** estimar que las proposiciones económicas a las que se refiere el Anexo II son TEMERARIAS cuando en las mismas concurren las siguientes circunstancias:

1. Si concurriendo un solo licitador, su oferta es inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

2. Si concurriendo dos licitadores, la oferta del licitador que presente la más baja lo es en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

3. Si concurriendo tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.

B) Cuando concurren cuatro o más licitadores, la Mesa de Contratación **estimaré** que las proposiciones económicas son TEMERARIAS, procediendo a su eliminación, cuando resulten inferiores en más de 10 unidades porcentuales respecto de la media aritmética de la totalidad de las presentadas.

#### **15. GARANTÍA DE BUENA EJECUCIÓN. DE CONTROL Y CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS Y RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS.**

Salvo aplicación de lo previsto en el apartado 3.c.3 de la Disposición 9ª de este Pliego, de aplicación preferente, la garantía prevista en esta Disposición será del 5% del importe del precio de adjudicación del contrato. Dicha fianza estará afecta al cumplimiento del mismo, buena ejecución de las obras y al pago de las obligaciones del contratista frente a terceros o proveedores, como consecuencia de la ejecución de la obra, quedando EMPROVIMA S.A.U. expresamente facultada para, si lo estima oportuno, efectuar dicho pago por cuenta de lo que deba cobrar el contratista. Dicha garantía se constituirá mediante la detracción del porcentaje antes indicado en cada una de las certificaciones de obra.

El importe de la garantía se devolverá, salvo en su caso, las deducciones a que se refiere el párrafo anterior al cumplimiento del plazo de garantía.

El plazo de garantía se fija en tres años, contados desde la fecha del Acta de la Recepción Definitiva de las obras sin reservas.

### **III**

#### **FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

##### **16.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

1.- El adjudicatario queda obligado a suscribir, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha de la notificación de la adjudicación definitiva, el correspondiente contrato de obras, según modelo Anexo IV al presente pliego, al que se unirá, formando parte del contrato, la oferta del adjudicatario y un ejemplar del pliego de cláusulas administrativas particulares, debidamente firmadas por ambas partes.

2.- El contrato se formalizará en escritura pública cuando así lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento incluida los de copia para la otra parte.

3.- Si por causa imputable al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, EMPROVIMA SAU podrá acordar la resolución de la adjudicación y efectuar una nueva adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad.

## IV

### EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

#### **17.- REPLANTEO DE LAS OBRAS**

En plazo no superior a un mes desde la fecha de formalización del contrato, salvo casos excepcionales justificados, se procederá, en presencia del contratista a efectuar el replanteo de acuerdo con lo establecido en el artículo 212 de la LCSP, y en los artículos 139, 140 y 141 del Reglamento General de la LCAP.

Con dicho acto se da por el director de la obra la autorización para iniciarlas, haciéndose constar este extremo explícitamente en el acta extendida, de cuya autorización quedará notificado el contratista por el hecho de suscribirla, y empezándose a contar el plazo de ejecución de las obras desde el día siguiente al de la firma del acta.

La dirección de la obra será designada por EMPROVIMA SAU.

#### **18.- SEÑALIZACION Y PUBLICIDAD DE LAS OBRAS**

1.- El contratista está obligado a instalar, a su costa, las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones. El contratista cumplirá las órdenes que reciba por escrito de la dirección acerca de instalaciones de señales complementarias o modificación de las que haya instalado. Los gastos que origine la señalización serán de cuenta del contratista.

2.- En el plazo máximo de 15 días laborables desde la orden de iniciación, y también por cuenta del contratista, este colocará donde se realiza la obra, en el lugar que fije el director de la misma un cartel normalizado de EMPROVIMA S.A.U., otro de acuerdo con la normativa de Viviendas Protegidas y otro de la entidad de crédito que financie las obras, pudiendo descontar su importe de cualquier certificación de obra que se presentase. No se permitirá dentro del recinto de las obras o en las cercanías, vallas carteles y otros medios de publicidad, salvo los aprobados por escrito por EMPROVIMA S.A.U., que determinará la extensión, texto y emplazamiento de los mismos.

Transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior sin que el contratista haya instalado la señalización referida en el mismo, ésta será instalada por EMPROVIMA SAU, corriendo los gastos por cuenta del contratista.

#### **19.- DIRECCIÓN DE LA OBRA Y DELEGADO DEL CONTRATISTA**

1.- EMPROVIMA SAU, a través del director facultativo nombrado al efecto, efectuará la inspección, comprobación y vigilancia para la correcta realización de la obra contratada, emitiendo sus órdenes e instrucciones al contratista por medio de su jefe de obra.

2.- El delegado o jefe de obra del contratista deberá ser la persona designada por este y aceptada por EMPROVIMA SAU antes de la formalización del contrato, con experiencia acreditada en obras similares a la que es objeto de contratación, y con dedicación plena.

#### **20.- RESPONSABLE SUPERVISOR DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL CONTRATO.**

EMPROVIMA SAU podrá designar una persona física o jurídica, vinculada al ente contratante o ajeno a él, como responsable del trabajo, quien supervisará la ejecución del mismo, comprobando que su realización se ajusta a lo establecido en el contrato, y cursará al contratista las órdenes e

instrucciones de EMPROVIMA SAU. En particular, le corresponderá a quien, en su caso, sea designado como responsable del contrato las siguientes atribuciones:

- Proponer a EMPROVIMA SAU las penalizaciones a imponer al contratista en caso de incumplimientos del contrato imputables al mismo (art. 196.8 LCSP).
- Concurrir a la recepción de las obras y, en su caso, tenerlas por recibidas.

Dichas atribuciones se entienden sin perjuicio de las que corresponden al director facultativo de la obra.

## **21.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

1.- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al Contrato de Obras que se incorpora como Anexo IV, a las estipulaciones contenidas en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares y al proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste, diere al contratista el director facultativo de las obras. Cuando dichas instrucciones fueren de carácter verbal deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

El contratista deberá observar asimismo las instrucciones que, en su caso, le diere por escrito el designado por EMPROVIMA SAU como responsable del contrato, en el ámbito de sus atribuciones.

2.- El CONTRATISTA llevará a cabo la total construcción de la obra "llave en mano" y a PRECIO ALZADO Y ÚNICO, debiendo entregar la misma en pleno funcionamiento y a satisfacción de EMPROVIMA S.A.U., reservándose la facultad de decisión satisfactoria la Dirección Facultativa con la conformidad de EMPROVIMA S.A.U.

Comprende el Contrato la ejecución de todas las obras hasta su completa terminación, que sean necesarias para la realización total de los edificios según los proyectos citados anteriormente, haciéndolo con entera sujeción a aquéllos y cuánto se determina en estas condiciones, bien entendido, que las mediciones del proyecto sirve exclusivamente como complemento de las especificaciones técnicas y constructivas que con los precios unitarios servirán para elaborar los abonos económicos periódicos de obras realizadas por el CONTRATISTA y a buena cuenta de la liquidación final como se determina en el contrato, por lo que cualquier variación en medidas de cualquier partida en el estado de mediciones y presupuesto, en más o menos no será objeto de reclamación alguna.

## **22.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA**

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Obras, serán de cuenta y a costa del contratista:

- El pago de todos los gastos derivados de la firma de la correspondiente acta de replanteo, y también el abono de licencias, visados, tasas, y demás tributos que traigan causa de las obras (incluyendo el de la realización de las gestiones derivados de los mismos), a excepción del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y/o Licencia de Obras.

- Las gestiones que hayan de efectuarse ante los organismos competentes a efectos de obtener el alta y permiso de funcionamiento de las instalaciones eléctricas, maquinarias, de agua, comunicaciones, etc..., y hasta su completo funcionamiento.

- El abono de los gastos relativos a los derechos de acometidas provisionales y definitivas, verificación de enganches a redes y servicios, y en general todo lo necesario, para el funcionamiento adecuado, y legalizado de las instalaciones.

2.- Serán de cuenta del contratista los gastos de ensayo y controles de calidad acordados por la dirección de la obra en una cuantía máxima equivalente al 1% del presupuesto de la obra. No obstante, no tendrán tal limitación y correrán íntegramente por cuenta del contratista, los gastos derivados de controles que sea necesario realizar como consecuencia de defectos en la calidad y en la ejecución de la obra.

## **23.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS**

El contratista queda obligado al cumplimiento del plazo de ejecución del contrato por él ofertado y aceptado por EMPROVIMA SAU. Si llegado el final de la obra o el término de alguno de

sus plazos parciales el contratista hubiere incurrido en demora por causa imputable al mismo, EMPROVIMA SAU podrá optar indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades. Esta misma facultad tendrá EMPROVIMA SAU respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales o cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

La imposición de penalidad no excluye la indemnización a que pueda tener derecho por los daños y perjuicios ocasionados por el retraso imputable al contratista.

Si se produjera retraso en el cumplimiento de los plazos por causas no imputables al contratista, EMPROVIMA SAU podrá a petición de éste o de oficio, conceder la prórroga adecuada por un tiempo igual al tiempo perdido, salvo que el contratista solicite otro menor.

## **24.- SUBCONTRATACIÓN**

1.- El contratista podrá subcontratar con terceros la ejecución parcial del contrato siempre que el importe total de las partes subcontratadas no supere el 60 por 100 del importe de adjudicación del contrato.

A tal fin, con anterioridad a la firma del contrato de obras con EMPROVIMA SAU, y sin perjuicio de lo que se indica en los párrafos siguientes, el contratista deberá entregar a EMPROVIMA SAU relación pormenorizada de aquellas partes de la obra que desee subcontratar, con indicación de las partidas, precio, ubicación temporal en el desarrollo de la obra e identificación en detalle del subcontratista (si lo hubiese).

2.- El contratista deberá notificar por escrito a EMPROVIMA SAU con un retraso máximo de 5 días, los subcontratos que suscriba, tanto con empresas subcontratadas como con trabajadores autónomos, aportando, al mismo tiempo, la siguiente documentación:

- Copia del contrato suscrito.

- Declaración responsable del subcontratista de no encontrarse inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 49 de la LCSP.

- Declaración del contratista de que las prestaciones a subcontratar, conjuntamente con otros subcontratos precedentes, si los hubiere, no exceden del 60 por ciento del importe de adjudicación del contrato con indicación expresa de los importes de cada uno de los subcontratos realizados y del porcentaje que su importe actual acumulado, incluido el que es objeto de comunicación, representa sobre el presupuesto de adjudicación.

3.- Las modificaciones que se produzcan en las prestaciones objeto del subcontrato a lo largo de su ejecución, deberán ser notificadas por escrito a EMPROVIMA SAU, en un plazo no superior a cinco días de producirse la misma, con indicación de las modificaciones producidas.

4.- Será requisito indispensable para el abono de las correspondientes certificaciones o facturas al contratista, que el director o supervisor de la ejecución del contrato emita informe o diligencia haciendo constar el porcentaje subcontratado hasta la fecha por el contratista para la ejecución del contrato o, en su caso, constatando que no se ha producido subcontratación.

5.- La infracción de las condiciones establecidas en los apartados anteriores para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista podrá dar lugar, en todo caso, a la imposición al contratista de una penalidad de hasta un 50 por ciento del importe del subcontrato.

6.- Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal que asumirá, por tanto la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a EMPROVIMA SAU, con arreglo estricto a los pliegos de cláusulas administrativas particulares y a los términos del contrato. El conocimiento que tenga EMPROVIMA SAU, de los subcontratos celebrados en virtud de las comunicaciones o autorizaciones a que se refieren los apartados anteriores, no alteraran la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

7.- De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, la subcontratación que lleve a cabo el contratista para la ejecución del presente contrato, deberá estar sujeta a los requisitos y régimen establecidos en dicha ley.

8.- **PROVEEDORES DE MATERIALES, SUMINISTROS, ELEMENTOS DE FONTANERÍA, ELECTRICIDAD, CARPINTERÍA, ETC ... EN LA OBRA.**- La contratista deberá igualmente comunicar a EMPROVIMA SAU un listado actualizable, con todos los proveedores con los que se contrate los aporte de los elementos indicados en el encabezamiento de este punto 8º a medida de que estos se vayan produciendo. Este listado deberá contener los datos necesarios de identificación del proveedor, objeto de la contratación, importe de la misma y fórmula de pago. Esto último podrá ser sustituido por los documentos o contrato suscrito con el proveedor que deberá contener todos estos datos.

## V

### **FINALIZACIÓN DEL CONTRATO**

#### **25.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y RECEPCION DE LAS OBRAS**

1.- El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado la totalidad de su objeto, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de EMPROVIMA SAU. Antes de la fecha de terminación total de los trabajos contratados, el contratista habrá realizado previamente todas las pruebas necesarias para asegurarse de que la construcción esta completamente acabada y el funcionamiento de las instalaciones es el correcto.

2.- Una vez que el contratista considere terminadas las obras y hechas las pruebas anteriormente señaladas, lo comunicará por escrito a la dirección facultativa y a EMPROVIMA SAU para que, previo acuerdo y en el plazo máximo de 10 días, se proceda por esta a la inspección de las obras al objeto de comprobar que han sido ejecutadas con arreglo al Proyecto y demás condiciones estipuladas. En el caso de que se hubiese contratado una empresa externa para el control de calidad a que se refiere el apartado 9.3.c.1.a' de este Pliego, deberá acompañar el Informe correspondiente.

Si EMPROVIMA SAU encontrase las obras correctamente finalizadas, su representante las dará por recibidas, levantándose el correspondiente ACTA DE RECEPCION y comenzando, en su caso, el plazo de garantía. Simultáneamente y previo a la firma, el constructor hará entrega a EMPROVIMA SAU de todos los permisos, boletines, llaves, proyectos de instalaciones, dictámenes necesarios para la obtención de la Cédula de Calificación Definitiva y la contratación de los servicios definitivos de agua, electricidad y alcantarillado, garantía de maquinaria y de las diversas instalaciones. Todas las gestiones para la obtención de los mismos serán por cuenta del contratista.

Igualmente deberá entregar, bien el contrato suscrito en vigor con empresa especializada en post venta para la atención del comprador por las reclamaciones que pudiesen afectar referente a defectos en las viviendas, bien los datos necesarios de personal, atribuciones, números de contacto y ubicación si el contratista hubiese optado por constituir con sus propios medios dicho servicio.

Por el contrario, cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas no lo serán y se hará constar en acta donde el director de las obras señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos no superior a 10 días. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable por 10 días o declarar resuelto el contrato.

3.- La Empresa Contratista será responsable de la custodia de las obras realizadas, así como de los materiales y maquinaria existentes, hasta la recepción de estas.

#### **26.- CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA Y LIQUIDACION.**

En el plazo de 10 días a contar desde el Acta de Recepción, y sin perjuicio de las notificaciones y autorizaciones que se han debido realizar durante el transcurso de la obra a EMPROVIMA SAU, la Dirección Facultativa elaborará un Informe Final en el que se describirán las modificaciones e incidencias acaecidas durante la ejecución, precios contradictorios (si los hubiera), modificaciones de proyecto con incidencia presupuestaria, etc... y desviación presupuestaria sufrida

respecto del presupuesto inicial. Cuando se considere necesario, con el informe se acompañará el Proyecto Refundido o Proyecto definitivo de ejecución en el que se incluirán los planos que permitan conocer el alcance de las modificaciones respecto del Proyecto inicial. El informe será conformado, en su caso, por el representante del contratista y por el Director de los trabajos de EMPROVIMA SAU.

En el plazo máximo de 15 días desde la recepción del informe anterior y de las posibles observaciones manifestadas por la contrata, se procederá por EMPROVIMA SAU a la aprobación, en su caso, de la liquidación final de las obras.

## **27.- LIQUIDACION DEL CONTRATO**

1.- En el plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía a que se refiere la cláusula siguiente, el director facultativo de la obra redactará, a instancia del contratista un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el director formulará en el plazo de quince días la propuesta de liquidación que será notificada al contratista para que, en el plazo de diez días, preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

Dentro del plazo de diez días contados a partir de la contestación del contratista o del transcurso del plazo de diez días de que éste dispone para tal fin, EMPROVIMA SAU deberá aprobar la liquidación y abonar, en su caso, el saldo resultante de la misma.

2.- Si se produjere demora en el pago del saldo de liquidación, el contratista tendrá derecho a percibir el abono de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

3.- Si después de la liquidación del contrato surgiesen averías producidas por defectos ocultos que evidenciasen incumplimiento por parte del contratista, se le considerará responsable de éstas averías y de sus consecuencias. En todo caso responderá de la obra, total o parcialmente, por vicios o defectos de la misma durante los plazos y en las condiciones previstas en la legislación vigente, y en especial en el artículo 1.591 del Código Civil.

## **28.- PLAZO DE GARANTÍA**

El objeto del contrato quedará sujeto a un plazo de garantía de TRES AÑOS a contar desde la fecha de recepción de las obras, plazo durante el cual EMPROVIMA SAU podrá comprobar que el trabajo realizado se ajusta a lo contratado y a lo estipulado en el presente pliego.

Durante el periodo de garantía, el contratista estará obligado a subsanar, a su costa, todas las deficiencias que se puedan observar en lo ejecutado, con independencia de las consecuencias que se pudieran derivar de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir.

## **DISPOSICIONES FINALES.-**

PRIMERA.- Cuando en la propuesta que resulte adjudicataria se hayan incluido valoraciones de compromiso que no se realicen en su momento correspondiente, se consideraran asimilados a retrasos de 1 semana por cada 0,5 puntos de valoración no cumplido, utilizándose los criterios previstos en el contrato para las penalizaciones, siendo a todos los efectos acumulables, y ello sin perjuicio del derecho de EMPROVIMA SAU para instar la resolución del contrato suscrito e igualmente la reserva del derecho, tanto por EMPROVIMA SAU como por otros licitadores, de reclamar judicialmente la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios ocasionados por dicha actuación.

SEGUNDA.- Los puntos resultantes de las valoraciones que se efectúen (Disposición 9ª) podrán tener hasta un máximo de dos decimales, depreciándose las milésimas y ulteriores cifras sea cual sea esta.

En Málaga, a 17 de enero de 2011

-----

## CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

OBJETO DEL CONTRATO:	22 VIVIENDAS PROTEGIDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON APARCAMIENTO Y TRASTERO ANEJOS EN LA PARCELA R-1 DEL SECTOR UR 7 DE LA LOCALIDAD DE HUMILLADERO (MALAGA)
----------------------	---

### PRESUPUESTO MÁXIMO DE LICITACION (IVA Excluido):

EN CIFRA:	2.082.500 € -----
EN LETRAS:	DOS MILLONES OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS -----

A.- PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN: Dieciocho meses.

B.- GARANTÍA PROVISIONAL: No.

C.- OTRAS GARANTÍAS Y PLAZO: Retención del 5 % de cada certificación, (variable según oferta), conforme cláusula 15 del pliego. Plazo de garantía 3 años a partir de la fecha de Liquidación de las Obras.

D.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN: Concurso por Procedimiento Abierto.

E.- FORMA DE PAGO: Pagos mensuales a 60 días fecha certificación aceptada por EMPROVIMA SAU.

F.- REVISIÓN DE PRECIOS: No                      ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS SEGÚN IPC: No

G.- PLAZO DE VALIDEZ DE LA OFERTA: El licitador queda obligado en su oferta durante seis meses contados a partir del acta de apertura.

H.- CLASIFICACIÓN (no obligatoria pero puntuable): Grupo C Subgrupo 2 y 4 Categoría E.

I.- CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS: incluido en el presupuesto de licitación (sin IVA).

J.- PLAZO DE PRESENTACION DE LAS PROPOSICIONES: Serán presentadas en el plazo señalado en el anuncio, publicado en la página Web de EMPROVIMA SAU y en diario de difusión provincial.

K.- OBLIGACIÓN DE APORTAR PROGRAMA DE TRABAJO PARA LA EJECUCIÓN: Sí

L.- OBLIGACIÓN DE APORTAR NUMERO DE FAX Y/O CORREO ELECTRÓNICO DONDE SE EFECTUARÁN LAS COMUNICACIONES DE EMPROVIMA SAU: Sí

M.- Porcentajes Máximos de Gastos Generales y Beneficio Industrial: 13%+6%=19%.

N.- SUBCONTRATACION MAXIMA: 60% del importe de adjudicación de la obra.

## **ANEXO I**

### **PROYECTO DE LA OBRA**

**DESCARGA DESDE LA PAGINA WEB [WWW.EMPROVIMA.COM](http://WWW.EMPROVIMA.COM)  
PREVIA OBTENCION DEL CODIGO DE DESCARGA**

## ANEXO II

### MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D. ...., con NIF nº .....  
y domicilio en .....,  
....., actuando en nombre y  
representación de ..... con  
domicilio en....., ..... y CIF nº  
.....; según poder que manifiesta ostentar,

EXPONE:

Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen y exponen en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la contratación de las obras de construcción de 22 VIVIENDAS PROTEGIDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON APARCAMIENTO Y TRASTERO ANEJOS EN LA PARCELA R-1 DEL SECTOR UR 7 DE LA LOCALIDAD DE HUMILLADERO (MALAGA), cuyos datos constan en el citado Pliego y en el Proyecto Edificatorio al que he tenido acceso en forma igualmente suficiente), y aceptando en su integridad los requisitos exigidos, se comprometo en la cualidad en que interviene, a la ejecución de dichas obras en las condiciones ofertadas, por un IMPORTE TOTAL CERRADO (IVA excluido) de:

.....

.....EUROS

(..... €), lo cual supone una baja respecto del importe máximo de licitación del ..... %.

Dicho importe incluye todos los gastos que se contemplan tanto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como en el contrato de obras facilitado, entre ellos Seguridad y Salud, Ensayos, Gastos Generales y Beneficio Industrial, mejoras ofertadas, etc... . En caso de discrepancia entre la cantidad señalada en cifras y letras, prevalecerá la indicada en letras.

Que se comprometo, caso de resultar adjudicatario, a establecer y mantener durante el periodo de vigencia del contrato una oficina ubicada en la provincia de Málaga, en la que exista un representante legal con poderes bastantes para el pleno desarrollo y ejecución del contrato.

En ..... a ..... de ..... de 2.011

Fdo.- .....

### ANEXO III

#### MODELO DE PROPOSICIÓN DE PLAZO DE EJECUCION DE OBRA

D. ...., con NIF nº .....  
y domicilio en .....,  
....., actuando en nombre y  
representación de ..... con  
domicilio en..... y CIF nº  
.....; según poder que manifiesta ostentar,

EXPONE:

Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen y exponen en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares que ha de regir la contratación de las obras de construcción de 22 VIVIENDAS PROTEGIDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON APARCAMIENTO Y TRASTERO ANEJOS EN LA PARCELA R-1 DEL SECTOR UR 7 DE LA LOCALIDAD DE HUMILLADERO (MALAGA) y aceptando en su integridad los requisitos exigidos, se compromete en la cualidad en que interviene, a la ejecución de dichas obras en las condiciones ofertadas, en un PLAZO DE (en números):

..... MESES                      ..... DIAS

Que esta parte es conocedora de las penalizaciones y sanciones que se señalan en el modelo de contrato de obras (Anexo IV), en caso de retrasos en la ejecución de las obras por causas imputables al constructor.

En ....., a ..... de ..... de 2.011

Fdo.- .....



S.A.U., reservándose la facultad de decisión satisfactoria la Dirección Facultativa con la conformidad de EMPROVIMA S.A.U.

Comprende este Contrato la ejecución de todas las obras hasta su completa terminación, que sean necesarias para la realización total de los edificios según los proyectos citados anteriormente, haciéndolo con entera sujeción a aquéllos y cuánto se determina en estas condiciones, bien entendido, que las mediciones del proyecto sirve exclusivamente como complemento de las especificaciones técnicas y constructivas que con los precios unitarios servirán para elaborar los abonos económicos periódicos de obras realizadas por el CONTRATISTA y a buena cuenta de la liquidación final como se determinará más adelante en este contrato, por lo que cualquier variación en medidas de cualquier partida en el estado de mediciones y presupuesto, en más o menos **no será objeto de reclamación alguna.**

Se hace mención explícita de que el CONTRATISTA encuentra todos los datos exactos y la documentación contractual suficiente para desarrollar su programación y obtener las características que se fijan, haciéndose responsable de la ejecución y funcionamiento.

La oferta presupuesto formulada por el contratista para la obra antes referida durante la fase de licitación, y aceptada por EMPROVIMA SAU, queda unida a este contrato formando parte integrante del mismo.

La sustitución, aplicación y variación de la Dirección Facultativa ha de ser comunicada por EMPROVIMA S.A.U. al CONTRATISTA por escrito y obligará a éste a partir de este momento.

## **II.- PROYECTO**

El proyecto completo ya obra en poder del CONTRATISTA siendo por el que presentó oferta durante el proceso de licitación pública. Consta de:

- Memoria.
- Mediciones y Presupuesto.
- Pliego de condiciones.
- Planos.
- Estudio de Seguridad y Salud.

Los planos regirán con preferencia a las especificaciones y Memoria Técnica. Los planos detallados regirán sobre los planos o programas generales y las dimensiones por escrito regirán a las medidas de escala.

**Las obras y materiales que no se mencionen en los planos ni en las especificaciones, presupuestos o memorias, pero que vayan implícitas lógicamente y sean necesarios para la ejecución adecuada de las obras, se consideran como incluidos en el Contrato e incluidas en el precio fijado en este contrato.**

Los planos de taller o de construcción deben ser hechos por el contratista como parte de su trabajo y contrato, así como los documentos técnicos que fuesen necesarios para legalizar instalaciones de agua, electricidad, gas, etc. El constructor será responsable y deberá atender y subsanar a su costa, de forma inmediata (sin perjuicio de que pueda repetir contra el responsable, que en ningún caso será EMPROVIMA SAU salvo prueba indubitada de que su actuación ha sido la causante), aquellos casos en los que por las entidades suministradoras aludidas se deniegue la conexión alegando la existencia de defectos tanto en la documentación como en las obras ejecutadas de acuerdo con el proyecto técnico.

Las discrepancias a lo expuesto serán resueltas inapelablemente por la Dirección Facultativa.

## **III.- MATERIALES.**

1.- Todos los materiales, y en especial los que deban ser identificados en la memoria de Calidades a suministrar a los compradores, deberán ser previamente autorizados por el Departamento Comercial de EMPROVIMA SAU y la Dirección Facultativa antes de su empleo en obra, sin cuya aprobación por escrito, y anotada en el libro de órdenes (por este último) no podrá procederse a su colocación, siendo retirados de la obra y su recinto los que sean desechados y ello por cuenta del CONTRATISTA.

La elección de colores, formas y calidad de acabados requerirán inexcusablemente la previa presentación de muestras y posterior aprobación escrita por el Departamento Comercial de EMPROVIMA SAU y la Dirección Facultativa.

Las muestras de materiales que hayan sido previamente aprobados se conservarán en obra para comprobar en su día los materiales que se empleen.

Estos reconocimientos previos no suponen la aprobación definitiva y EMPROVIMA SAU podrá ordenar sean quitados, aún después de colocados, aquellos materiales que aún siendo de la calidad prevista, presenten defectos no percibidos en dicho primer reconocimiento. Los gastos que se originen en este caso serán todos de cuenta de CONTRATISTA.

2.- El CONTRATISTA deberá mantener en todo momento perfectamente almacenado los materiales a emplear en la obra durante la vigencia de este Contrato.

3.- Cualquier cambio en los materiales o la utilización de los que se hubieran consignado en este Contrato y sus anexos o documentos unidos, deberán ser previamente aprobados por escrito por EMPROVIMA S.A.U., una vez que el CONTRATISTA haya presentado las muestras de los mismos.

El CONTRATISTA retirará del emplazamiento de las obras todas las muestras que no hayan sido aprobadas.

#### **IV.- EQUIPOS, MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS.**

La maquinaria, equipos especiales y herramientas estarán en perfecto estado de uso, pudiendo rechazar la Dirección Facultativa cualquiera de las mismas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se le destina.

#### **V.- DOCUMENTACION Y OTRAS NORMAS DE APLICACION VINCULANTE PARA LAS PARTES**

Las partes regularán la presente contratación conforme a la documentación y normas que se indican a continuación y enumeradas con el carácter de orden de prelación:

1.- La vigencia del presente Contrato y el Pliego de Cláusulas Administrativas tendrán carácter prioritario, en todo lo que en él esté previsto, sobre los que se detallan seguidamente, y en caso de contradicción o no coincidir con el contenido de algunos de los documentos anexos, se seguirá lo que indique este Contrato.

2.- La propuesta económica presentada y que se adjunta como ANEXO II pasa a tener carácter contractual.

3.- El Proyecto de obras, en todo aquello que a tenor del Presupuesto de Ejecución continúe vigente e incluido en la presente contratación.

4.- Los precios contradictorios que se pacten en lo sucesivo.

5.- Código Técnico de la Edificación, las Disposiciones Generales Básicas (adoptadas por Leyes, Decretos, Ordenes Ministeriales), relativas a áridos, aglomerantes, cerámicas, productos siderúrgicos, madera, estructura, impermeabilidad, cubiertas, aislamiento, instalación de agua, gas, electricidad, ascensores, depósito de presión, calefacción, antenas TV, FM y parabólicas (Telecomunicaciones en general), pararrayos, combustibles, evacuaciones de basuras, seguridad y salud en el trabajo y a los distintos oficios que intervienen en la obra, así como todas aquellas disposiciones o normas recogidas en los Pliegos de Condiciones de los Proyectos.

6.- Las órdenes de la Dirección Facultativa que no conlleven incremento en precio o plazo.

#### **VI.- PRECIO DE LAS OBRAS**

El precio contractual fijado para la obra es de ..... EUROS (..... €), cantidad esta a la que habrá que añadirle el correspondiente I.V.A., y ello sin perjuicio, en lo relativo al IVA, que el contrato deba ajustarse por modificaciones en el tipo aplicable por cambio de la normativa que le sea de aplicación.

El precio de las obras es por ajuste a tanto alzado o cerrado "llave en mano" y a riesgo y ventura del CONTRATISTA, en él se consideran incluidos todos los beneficios, gastos de contrato, gastos generales, acometidas de agua y energía provisionales de obra y demás instalaciones que lo requieran incluso permisos de Industria y Ayuntamiento, patentes, arbitrios, tasas, precios públicos e impuestos de cualquier clase, cargas aplicables al trabajo, precios o primas de Seguros, aplicación del Estudio de Seguridad y Salud, etc. a excepción única de la Tasa por Licencia de Obras y/o Impuesto de Construcciones, Instalaciones y similares que serán por cuenta de EMPROVIMA S.A.U.

## **VII.- INICIO DE LAS OBRAS**

La fecha de inicio de las obras comenzará al día siguiente de la firma del Acta de Replanteo de las obras por parte de EMPROVIMA SAU, la Dirección Facultativa y el Contratista, la cual deberá realizarse en un plazo no superior a un mes desde la fecha de firma del contrato, debiendo constar al menos un preaviso a la constructora de 8 días. El coste de la realización del replanteo será de cuenta del contratista, supervisado por la Dirección Facultativa.

## **VIII.- PLAZO DE EJECUCION**

El plazo de ejecución de las obras que se contratan se fija en ..... **MESES** contados a partir del día siguiente a la fecha del replanteo de las obras, teniendo que finalizar las obras antes del transcurso de dicho plazo de tiempo.

Los "hitos de comprobación" enmarcados dentro de la planificación de la obra, son los siguientes:

- Acabado de cimentación y saneamiento horizontal.
- Terminación de estructura y cubierta.
- Terminación de cerramientos y tabiquería.
- Terminación de instalaciones y servicios.
- Final de obra.

## **IX.- REVISIONES DE PRECIOS**

Bajo ningún concepto se producirá la modificación del precio final establecido en este contrato por la revisión de uno o varios de los precios parciales de que se compone el proyecto. Todos y cada uno de los precios se consideran inalterables y fijos hasta la entrega del objeto contractual.

## **X.- LIBRO DE ORDENES Y ASISTENCIAS, LIBRO DE INCIDENCIAS Y LIBRO DE SUBCONTRATACION**

En la obra se llevará un Libro de Ordenes diligenciado previamente por la Dirección Facultativa de acuerdo con las normas vigentes y se abrirá en la fecha del Replanteo de las Obras cerrándose en la Recepción.

En este libro de órdenes, se anotarán por la Dirección Facultativa las instrucciones, comunicaciones y órdenes que estime oportuno dar al CONTRATISTA, autorizándolas en cada momento con su firma sin obstáculo de que pueda hacerlo por carta, debiendo el CONTRATISTA firmar el "enterado" de las mencionadas órdenes o instrucciones expresando la hora y fecha en que fueron dadas y recibidas.

El libro de incidencias de Seguridad y Salud contemplará las incidencias del Plan de Seguridad durante las obras, según la normativa vigente.

De acuerdo con el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto y la Orden de 22 de noviembre de 2007, por la que se desarrolla el procedimiento de habilitación del Libro de Subcontratación, regulado en dicho Real Decreto que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la Construcción, deberá disponerse por el contratista, en la obra, de un Libro de Subcontratación, que deberá permanecer allí en todo momento y en el que se deberán reflejar, por orden cronológico desde el comienzo de los trabajos, todas y cada una de las subcontrataciones realizadas en una determinada obra con empresas subcontratistas y trabajadores autónomos, su nivel de subcontratación y empresa comitente, el objeto de su contrato, la identificación de la persona que ejerce las facultades de organización y dirección de cada subcontratista y, en su caso, de los representantes legales de los trabajadores de la misma, las respectivas fechas de entrega de la parte del plan de seguridad y salud que afecte a cada empresa subcontratista y trabajador autónomo, así como las instrucciones elaboradas por el coordinador de seguridad y salud para marcar la dinámica y desarrollo del procedimiento de coordinación establecido, y las anotaciones efectuadas por la dirección facultativa sobre su aprobación de cada subcontratación excepcional de las previstas en el artículo 5.3 de la Ley.

## **XI.- CERTIFICACIONES**

Las certificaciones de obra se producirán de la siguiente forma:

1.- Se realizará una medición de las unidades ejecutadas en obra hasta ese momento a las que se aplicará los precios unitarios del Presupuesto de Ejecución.

2.- Como la cifra final de adjudicación es fija y única, al terminar los trabajos correspondientes a cada unidad de obra de cada capítulo, éste deberá ser regularizado en mas o en menos para que el precio total pagado al CONTRATISTA por este capítulo coincida con la cifra total del mismo que será el reflejado en la oferta admitida en la licitación.

3.- EMPROVIMA S.A.U. podrá retener parte de este pago correspondiente a los capítulos de que se trata, siempre y cuando la obra que quede por realizar de los mismos no esté suficientemente cubierta con las cantidades que resten por pagar hasta la total liquidación del capítulo.

4.- Aquellas unidades de obra que no estén previstas en los precios unitarios y sí contempladas en alguna forma dentro de los componentes del proyecto o en la legislación vigente en la fecha de adjudicación, cuya ejecución es de cumplimiento obligatorio para el CONTRATISTA, no serán medidas, valoradas ni abonadas en modo alguno quedando incluidas dentro del capítulo correspondiente y del costo total del mismo y no serán certificadas.

5.- Todas las certificaciones se entenderán como parciales y a buena cuenta, quedando sujetas a las rectificaciones y variaciones que produjese la certificación final.

6.- Las mediciones y valoraciones parciales se certificarán por el CONTRATISTA y con la presencia de la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa recibirá y dará el Vº Bº a la certificación del día uno al cinco de cada mes, al objeto de que este día, es decir el quinto o día hábil siguiente, tenga entrada en EMPROVIMÁ S.A.U., una vez supervisada por la Dirección Facultativa.

7.- Las mediciones y certificaciones de obra se presentarán en forma clara y fácil de estudiar y revisar, siguiendo el orden establecido en los diferentes capítulos, unidades y denominaciones del presupuesto, acompañadas por todos los documentos determinados en este contrato y los que se precisen para su mejor comprensión. En documentación adjunta con la certificación, se indicará la parte de obra que haya sido ejecutada en cada certificación por empresas subcontratadas y/o trabajadores autónomos, los materiales, maquinarias, etc..., adquiridas para la obra y empleadas en ella y su importe económico, identificándose igualmente las subcontratas y proveedores.

8.- Todas las certificaciones se extenderán siempre a origen.

## **XII.- ACOPIOS**

Los materiales admitidos como útiles y almacenados en la obra, o en depósitos exteriores autorizados o no para su acopio, así como maquinaria e instalaciones no se abonarán al CONTRATISTA, por considerarse que su gestión e importes, debidamente estudiados por él, han sido previstos e incluidos dentro del precio alzado y fijo de este contrato.

## **XIII.- FORMA DE PAGO**

La obra se irá pagando a medida que se realice, por medio de certificaciones mensuales de obra, conformadas por la Dirección Facultativa. La valoración de la obra que se certifique se hará conforme a los precios unitarios acordados y al calendario establecido. Caso de que procediese revisión, ésta se abonará mediante certificación parcial de la obra librada por el Director de la misma.

EMPROVIMA S.A.U. deberá conformar las precisadas certificaciones. Su pago se efectuará mediante aceptación de efectos pagaderos a sesenta días a contar desde el día 15 del mes siguiente al que corresponda la certificación a abonar.

Junto a cada certificación se acompañará acreditación de:

- Presentación mensual de los TC1 y TC2 de la Seguridad Social correspondientes y copia de las nominas pagadas a los trabajadores empleados en la obra ese mes.
- Deberá aportarse cada seis meses certificación específica de estar al corriente en las obligaciones tributarias.
- La documentación a la que se refiere la cláusula XXXIV relativo a las subcontrataciones y compra de materiales.

Todos los pagos se verán afectados de las retenciones y disposiciones fijadas en este contrato.

#### **XIV.- MODIFICACIONES, REFORMAS, AUMENTOS O DISMINUCIONES DE OBRA.**

1.- Únicamente en el caso de que se produjese modificación del Proyecto o se introdujesen obras complementarias o reformas que no solamente no estuviesen previstas en el Proyecto Constructivo sino que no fuesen deducibles de la ejecución normal del conjunto del mismo, y siempre aprobadas y autorizadas por escrito por EMPROVIMA SAU con carácter previo, se abonará al CONTRATISTA las obras que realmente ejecute con sujeción a las órdenes que le hayan sido comunicadas por escrito de EMPROVIMA S.A.U., y siempre que dichas órdenes o modificaciones, aumenten al precio contratado en más de un 2,5%. El CONTRATISTA quedará obligado a ejecutarlas dentro de las condiciones de adjudicación de la obra y valoradas con los precios del Presupuesto y Cuadro de Precios que serán de rigurosa aplicación. Dichas obras y/o reformas serán evaluadas como producto de los Precios Unitarios del Presupuesto o del Cuadro de Precios por las diferencias en mediciones. La cifra resultante se adicionará o sustraerá del tanto alzado de la adjudicación.

2.- Cuando el CONTRATISTA, con la debida autorización de la Dirección Facultativa, emplease voluntariamente materiales de más esmerada preparación, o de mayor tamaño que el señalado en el Contrato y sus anexos o se sustituyese una fábrica por otra que tenga asignado mayor precio, o se ejecutase con mayores dimensiones cualquier parte de la obra, o en general, introdujese en ella modificaciones que sean beneficiosas para la obra a juicio de la Dirección Facultativa, no tendrá derecho a percibir cantidad alguna por estos conceptos sino a lo que le correspondiera si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo proyectado o contratado. Ahora bien, cuando se instale en obra algún material de calidad inferior a la estipulada en el Contrato y sus anexos y no interese a EMPROVIMA S.A.U. su demolición o reparación el CONTRATISTA vendrá obligado a deducir del precio total de la obra este menor valor, determinado por juicio inapelable de la Dirección Facultativa.

3.- La Dirección Facultativa, previa conformidad de EMPROVIMA S.A.U., está facultada para el empleo de materiales más convenientes y sistemas constructivos más adecuados aunque ello implique cambio o sustitución de los indicados en el Proyecto, siempre que con ello no se exceda de la cifra total contratada y no se altere la esencia, calidad y fin del proyecto, pues en este caso requerirá inexcusablemente previa conformidad por escrito de EMPROVIMA S.A.U.

4.- Si EMPROVIMA S.A.U. acordase introducir en el Proyecto modificaciones que impongan crear, aumentar, reducción o eliminar una clase de unidad de obra, partida o elemento de la misma, aún sin precio aprobado, será obligatorio para el CONTRATISTA su ejecución o no ejecución, sin que tenga derecho, en caso de supresión por reducción o eliminación de obra, a reclamar indemnizaciones so pretexto de pretendidos beneficios que hubiese podido obtener en la parte suprimida o reducida. En caso de creación o aumento de obra se estará en cuanto a su valoración a lo determinado en la cláusula XV de este contrato.

5.- Si para llevar a efecto las modificaciones a que se refiere el párrafo anterior juzgase necesario EMPROVIMA S.A.U. suspender temporalmente en todo o en parte las obras contratadas, se comunicará por escrito la orden al CONTRATISTA procediendo a la medición y pago, de acuerdo a los precios unitarios, de la obra ejecutada en parte que alcance la suspensión y extendiéndose un acta del resultado, recogiendo las incidencias, motivaciones y sus posibles consecuencias así como las alegaciones que el CONTRATISTA considere pertinentes.

6.- El CONTRATISTA se obliga, por lo tanto a ejecutar en la obra las variaciones que se le indiquen, así como las mejoras que se introduzcan; pero en uno y en otro caso se hará constar previamente y por escrito el valor de lo estipulado por estas variaciones para tenerlo en cuenta en el precio o liquidación final y se abonarán dentro de lo establecido en este contrato y con sujeción a lo indicado en el mismo.

7.- Si se suprimiese o modificase en defecto alguna de las unidades de obra o detalle del Proyecto contratadas, se descontará con arreglo al precio y condiciones establecidas en este Contrato.

8.- El CONTRATISTA realizará cambios de materiales y distribución que señale EMPROVIMA S.A.U. sin aumentos de plazo y previa aprobación de los precios por

EMPROVIMA S.A.U. Con anterioridad suficiente el CONTRATISTA señalará a EMPROVIMA S.A.U. los plazos en que dichas modificaciones deberán estar definidas por EMPROVIMA S.A.U. y comunicadas oficialmente al CONTRATISTA a fin de no modificar los plazos establecidos en el contrato.

9.- Los materiales o unidades de obra que supongan un nuevo sistema o método técnico y no estén previstos en el Pliego Técnico se ejecutarán con arreglo a las instrucciones que para cada caso disponga la Dirección Facultativa, y en cualquier caso se cumplirán las condiciones de utilización prescritas por el fabricante. Tendrá siempre preferencia el material que posea el Documento de Idoneidad Técnica.

#### **XV.- FORMULA PARA OTROS PRECIOS.-**

Cuando con motivo de las circunstancias descritas en los apartados 1 y 4 de la cláusula anterior fuese preciso realizar unidades de obra que no estuviesen contenidas en este contrato o su documentación anexa, se fijará su precio con arreglo a lo siguiente:

1.- La fórmula a aplicar será  $P = (PI + t + m) \times 1,19$ , siendo:

P= Precio total y único a certificar por el CONTRATISTA según lo establecido en este contrato.

PI= Precio del material en origen, incluyendo certificados al respecto.

t= Valor del transporte de origen a obra y su embalaje y almacenaje.

m= Valor de la mano de obra directa e indirecta.

En el factor 1,19 se engloban los Gastos Generales y Beneficio Industrial del CONTRATISTA.

2.- La fijación del precio debe hacerse con anterioridad a la realización material, pero si por cualquier causa hubiese sido ejecutada, el CONTRATISTA estará obligado a aceptar el precio que señale EMPROVIMA S.A.U. La fecha de aprobación de estos precios no influirá en los plazos contractuales.

3.- De cada nuevo precio, si los hubiera, se levantará Acta firmada por la Dirección Facultativa, CONTRATISTA y EMPROVIMA S.A.U. o su representante, debidamente autorizado para esta función específica.

4.- El CONTRATISTA queda obligado a aceptar, si se necesitase, la descomposición de precios que fije la Dirección Facultativa.

5.- No se podrán establecer precios contradictorios o nuevos sobre unidades similares a las contratadas inicialmente, aún cuando los elementos componentes de esta unidad de obra hayan sufrido variaciones en el precio quedando por tanto sin valor e inoperante la fórmula señalada en esta misma estipulación.

#### **XVI.- OBRA MAL EJECUTADA**

El CONTRATISTA tiene la obligación de ejecutar esmeradamente todas las obras de este Contrato y cumplir estrictamente todas las condiciones estipuladas y cuantas órdenes le sean dadas, verbales o escritas por la Dirección Facultativa, entendiéndose que debe entregar completamente terminadas cuantas obras afectan a este contrato.

Si a juicio de la Dirección Facultativa hubiese alguna parte de la obra mal ejecutada, tendrá el CONTRATISTA la obligación de demolerla y volverla a ejecutar cuantas veces sean necesario, hasta que quede a satisfacción de la Dirección Facultativa y en el plazo que ésta fije no dándole estos aumentos de trabajo derecho a pedir cantidad alguna por este concepto, aunque las malas condiciones de aquella se hubiese notado después de la Recepción.

El CONTRATISTA es el único responsable de la ejecución de las obras que ha contratado, no teniendo derecho a indemnización alguna por el mayor precio a que pudiera costarle, ni por las erradas maniobras que cometiese durante su construcción, siendo de su cuenta y riesgo e independientemente de la inspección de la Dirección Facultativa.

#### **XVII.- OMISIONES**

Si concurriese alguna duda o se hubiese omitido alguna circunstancia en cualquiera de los documentos y partes del Proyecto, el CONTRATISTA se compromete a seguir en todo las instrucciones de la Dirección Facultativa, para que la obra se haga con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, siempre que no se oponga a lo determinado en este Contrato, cuyo cambio o modificaciones requiere, como ya se ha dicho, inexcusablemente la previa aprobación y autorización por escrito de EMPROVIMA S.A.U.

### **XVIII.- PRUEBAS TECNICAS**

EMPROVIMA S.A.U. comunicará al CONTRATISTA la entidad de Control Técnico (OCT) que comprobará las distintas fases de la ejecución a los fines de emitir el correspondiente Visto Bueno para la suscripción del Seguro Decenal Obligatorio. Desde dicho momento la CONTRATISTA asume la obligación de citar a la indicada OCT a la obra a fin de que por esta, y dentro del correspondiente plan de control y de visitas, pueda efectuar las comprobaciones necesarias.

Serán de cuenta del contratista los gastos de ensayo y controles de calidad acordados por la dirección de la obra hasta un máximo del 1% del presupuesto de la obra. No obstante, no tendrán tal limitación y correrán íntegramente por cuenta del contratista, los gastos derivados de controles que sea necesario realizar como consecuencia de defectos en la calidad y en la ejecución de la obra.

Será responsabilidad del CONTRATISTA la realización a fin de contratar y pagar el Control de Calidad de la Obra con un laboratorio homologado. Al final de la obra se regularizará esta retención por comparación con el gasto real ejecutado sin derecho a justificación alguna por parte del CONTRATANTE.

Si se produjeran incidencias o anomalías que requiriesen ensayos tales que dicha cifra retenida fuera insuficiente para abonar la diferencia que resulte, EMPROVIMA S.A.U. la detraerá de las certificaciones de obra, sin límite en su cuantía, siendo devueltas estas diferencias en el caso de que los resultados demuestren que la obra puede ser recibida.

Los resultados de todos y cada uno de los ensayos se enviarán simultáneamente al CONTRATISTA y a la Dirección Facultativa quién, una vez comprobados estos resultados, diligenciará la copia existente en obra, como único ejemplar válido a efectos de control.

### **XIX.- ACCESO E INSPECCION**

1.- El CONTRATISTA se obliga a facilitar por su cuenta los accesos a todas las partes de las obras.

2.- EMPROVIMA S.A.U. y sus delegados o representantes tendrán del CONTRATISTA toda clase de facilidades para efectuar reconocimientos, mediciones, comprobaciones, pruebas de los materiales que desee así como para la inspección de los trabajos en cualquiera de sus tajos y fases permitiendo el acceso a todas las partes de la obra como talleres, almacenes, etc. de la misma y en todo momento.

3.- EL CONTRATISTA se obliga a facilitar el acceso a los centros de producción y fábricas donde se elaboren materiales y/o equipos para las obras objeto del contrato.

### **XX.- PERMISOS, LEYES Y REGLAMENTOS, SEGURIDAD Y SALUD**

1.- El CONTRATISTA cumplirá con todas las leyes y reglamentos que sean aplicables al ramo de la construcción, debiendo obtener, a excepción de la Licencia Municipal o Permiso de Obra que será de cuenta de EMPROVIMA S.A.U., todos los permisos o licencias que en su caso le sean exigidos y observando una atención especial a lo dispuesto por el Ayuntamiento respecto a la entrada y salida de vehículos al solar, vertederos y locales de acopios para materiales y su preparación, siendo responsable de estos incumplimientos y de los daños que pudieran causar sus operarios en paseos, aceras y conducciones subterráneas.

2.- El CONTRATISTA cumplirá las disposiciones impuestas por el Estado, Comunidad Autónoma y autoridades Locales sobre Seguridad y Salud en el Trabajo siendo responsable de la estricta observancia de las mismas.

3.- El contratista asume como obligación cumplir las funciones de planificación de la acción preventiva así como adoptar las medidas preventivas necesarias y cumplir y exigir a subcontratas y autónomos la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral.

En concreto, como empresario titular del centro, el contratista se compromete a:

- a.- Efectuar la comunicación de apertura de dicho centro de trabajo.
- b.- Adoptar las medidas necesarias para que aquellos otros empresarios que desarrollen actividades en su centro de trabajo reciban la información e instrucciones adecuadas, en relación con los riesgos existentes en el centro de trabajo y con las medidas de protección y prevención correspondientes, así como sobre las medidas de emergencia a aplicar para su traslado a sus respectivos trabajadores.
- c.- Vigilar respecto de las empresas y trabajadores autónomos que contraten o subcontraten con el contratista la realización de obras o servicios en el centro de trabajo, el

cumplimiento por dichos contratistas, subcontratistas y autónomos de la normativa de prevención de riesgos laborales.

d.- Elaborar y obtener la aprobación del Plan de Seguridad y Salud Laboral en el trabajo, y modificarlo si el proceso de la ejecución de la obra, de los trabajos o las posibles incidencias en materia de seguridad así lo demandaran.

e.- Dar cumplimiento cabal y puntual de las prescripciones contenidas en el citado Plan de Seguridad y Salud Laboral, responsabilizándose de las obligaciones y medidas preventivas que allí se contengan, así como de las que incumban a subcontratistas y trabajadores autónomos.

f.- Dar estricto cumplimiento a las obligaciones empresariales, respecto de los trabajadores de información, formación teórica y práctica adecuada y suficiente, consulta y participación, etc..., contenidos en la Ley de Prevención y normativa de desarrollo vigente en cada momento.

g.- Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador en materia de seguridad durante la ejecución de la obra, y en su caso, de la dirección facultativa.

h.- El contratista se hace responsable de cualquier incumplimiento de los señalados en la presente cláusula, como la realización de un Estudio de Seguridad y Salud a través de un técnico competente, la designación de Coordinador de Seguridad en fase de obra y la cumplimiento y remisión a la Autoridad Laboral del Aviso Previo.

i.- La obra se regulará, en lo que proceda, por las leyes, normas y disposiciones de cualquier tipo que por su naturaleza de promoción de VPO le afecte, debiendo la constructora pasar y respetar lo que estas señalen, remarcando su carácter preferente sobre cualquier otra disposición que pudiese aparecer en el presente contrato.

#### **XXI.- OBRAS PROVISIONALES**

1.- El CONTRATISTA, a su cargo, coste y riesgo exclusivo, se proveerá de las acometidas e instalaciones provisionales suficientes de agua, energía, así como de todos los medios que necesitase para desarrollar el presente contrato incluyendo las obras provisionales de cerramiento, oficinas, almacenes, etc. y abonará los consumos correspondientes.

2.- El CONTRATISTA se obliga a ejecutar toda construcción provisional de cualquier clase que sea con la suficiente estabilidad de estructura y adecuada estética para cumplir la finalidad prevista y será mantenida en condiciones totales de seguridad hasta que la Dirección Facultativa ordene la demolición o supresión.

#### **XXII.- SEÑALIZACION, PUBLICIDAD Y CARTELES**

1.- El contratista está obligado a instalar, a su costa, las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones. El contratista cumplirá las órdenes que reciba por escrito de la dirección acerca de instalaciones de señales complementarias o modificación de las que haya instalado. Los gastos que origine la señalización serán de cuenta del contratista.

2.- En el plazo máximo de 15 días laborables desde la orden de iniciación, y también por cuenta del contratista, este colocará donde se realiza la obra, en el lugar que fije el director de la misma, un cartel normalizado de EMPROVIMA S.A.U., otro de acuerdo con la normativa de Viviendas Protegidas y otro de la entidad de crédito que financie las obras, pudiendo descontar su importe de cualquier certificación de obra que se presentase. No se permitirá dentro del recinto de las obras o en las cercanías, vallas carteles y otros medios de publicidad, salvo los aprobados por escrito por EMPROVIMA S.A.U., que determinará la extensión, texto y emplazamiento de los mismos.

3.- Transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior sin que el contratista haya instalado la señalización referida en el mismo, ésta será instalada por EMPROVIMA SAU, corriendo los gastos por cuenta del contratista.

#### **XXIII.- MAL TIEMPO Y FUERZA MAYOR**

El mal tiempo no se podrá alegar como justificación de los retrasos en la realización de los trabajos. No supondrá incumplimiento de las obligaciones aquí previstas, los retrasos provocados por CASO FORTUITO o FUERZA MAYOR, entendiéndose por tales los sucesos imprevisibles o que, previstos, fueran inevitables.

#### **XXIV.- LIMPIEZA DE LA OBRA**

1.- El CONTRATISTA no permitirá que se acumulen desperdicios o basuras en el emplazamiento de la obra y su correspondiente solar, comprometiéndose a mantenerlos permanentemente limpios y hacerlo cuando lo ordene la Dirección Facultativa o EMPROVIMA S.A.U.

2.- A la terminación de la obra o cada una de sus fases, si las hubiera, el CONTRATISTA retirará del lugar de la misma todas sus instalaciones, etc. Eliminará también todas las estructuras y obras provisionales superfluas y los desperdicios y escombros de cualquier clase en la obra y sus alrededores. Si no lo hiciese en un plazo máximo de siete (7) días naturales contados a partir de la comunicación de terminación de obra, EMPROVIMA S.A.U o la Dirección Facultativa podrá adoptar medidas en este sentido y retirarlos con cargo al CONTRATISTA.

3.- El Constructor deberá proteger todos los materiales y la propia obra contra todo deterioro y daño durante el periodo de construcción y deberá almacenar y proteger contra incendios los materiales inflamables.

En especial se subraya la importancia del cumplimiento por parte del Constructor de los reglamentos vigentes para el almacenamiento de explosivos y carburantes.

Salvo que se indique expresamente lo contrario, deberá construir y conservar a su costa todos los pasos o caminos provisionales, alcantarillas, señales de tráfico y todos los recursos necesarios para proporcionar seguridad y facilitar el tránsito dentro de las obras.

El constructor queda obligado a dejar libres las vías públicas debiendo realizar las obras necesarias para dejar tránsito de peatones y carruajes durante la ejecución de las obras.

4.- La totalidad de las obras se entregarán limpias al final de las mismas. El CONTRATISTA eliminará todas las manchas, rastros de pintura, escombros, suciedad, etc. fregando enérgicamente los suelos y polvo existente en las áreas de su actividad, ello incluirá la limpieza de equipos, herrajes, puertas, ventanas, cristales y vidrio, cubiertas, alféizares, calzadas, aceras, pisos, escaleras, paredes y todas las superficies susceptibles de este aseo general.

#### **XXV.-SEGUROS**

El CONTRATISTA viene obligado a asegurar contra todo riesgo la construcción por el importe total de su cifra de adjudicación y un plazo igual al de duración de las obras y un periodo de 12 meses de mantenimiento. Su póliza convendrá como condición esencial, que, en caso de siniestro, el importe íntegro, o parcial, según el caso, de la indemnización, se percibirá por EMPROVIMA S.A.U. o por aquella otra entidad que esta determine (especialmente la entidad de crédito que financie las obras). **EMPROVIMA S.A.U. CONTRATARÁ** este seguro en concepto de tomador y beneficiario detrayendo de la primera certificación un importe igual al de la prima del seguro. EMPROVIMA SAU entregará copia de la póliza de seguros al contratista. Cualquier mejora que esta desee respecto de lo contratado, lo comunicará a EMPROVIMA SAU por escrito. EMPROVIMA SAU hará las actuaciones necesarias para ello detrayendo de la siguiente certificación el importe correspondiente al de mejoramiento de la póliza.

Así mismo, el contratista aporta en este acto copia del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros por un importe mínimo de UN MILLON DE EUROS, incluida la Responsabilidad civil patronal junto con el recibo acreditativo de su pago, adquiriendo el compromiso de presentar los sucesivos recibos hasta la expiración de la obra.

#### **XXVI.- DAÑOS A TERCEROS Y RECLAMACIONES**

1.- Independientemente de lo dicho en las Estipulaciones de este Contrato, el CONTRATISTA, responderá frente a terceros de los daños que pueda ocasionar a éstos durante la ejecución de las obras por acción u omisión del mismo o de sus operarios y empleados.

2.- Si en cualquier momento se probara la existencia de alguna reclamación de terceros, directa o indirectamente relacionados con la obra, imputable al CONTRATISTA y por la que EMPROVIMA S.A.U. puede ser hecha responsable, ésta tendrá derecho a descontar de cualquier pago debido según este Contrato, la cantidad suficiente para resarcirse de esta reclamación.

## **XXVII.- GARANTIAS**

Sin perjuicio de los supuestos de ruina, el contratista garantiza las obras objeto de este Contrato por un periodo de tres años contados a partir de la fecha de la recepción de la obra, mediante fianza de garantía de buena ejecución, de control y construcción de las obras y responsabilidad frente a terceros o subcontratistas y proveedores. Dicha fianza es del 5% (NOTA: porcentaje variable según oferta) sobre el importe del presupuesto de ejecución, quedando EMPROVIMA S.A.U. expresamente facultada para, si lo estima oportuno para los fines antes señalados, incluidos pagos por cuenta de lo que deba cobrar el contratista en relación a esta obra. Dicha garantía se constituirá mediante la detracción del porcentaje antes indicado en cada una de las certificaciones mensuales de obra.

*Expresamente se reseña la Disposición 28 del Pliego de Condiciones Particulares.*

Durante el periodo de garantía, el contratista estará obligado a subsanar, a su costa, todas las deficiencias que se puedan observar en lo ejecutado, con independencia de las consecuencias que se pudieran derivar de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir.

## **XXVIII.- PENALIZACIONES**

1.- El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo fijado. La demora en la ejecución de los trabajos llevará consigo una penalización de 0,35 por mil del precio del contrato por cada día natural de retraso en todos y cada uno de los "hitos de comprobación" de este contrato (cláusula VIII), penalización que será deducida por EMPROVIMA S.A.U de cada uno de los pagos inmediatos que tenga que efectuar al CONTRATISTA. Si estas demoras son recuperadas por el CONTRATISTA, EMPROVIMA S.A.U. reintegrará las cantidades correspondientes a los retrasos absorbidos.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, EMPROVIMA SAU podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,35 por mil del precio del contrato por cada día natural de retraso pactándose expresamente que EMPROVIMA S.A.U. podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación principal y la satisfacción de la penalización.

2.- Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades. Esta misma facultad tendrá EMPROVIMA SAU respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales o cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

La imposición de penalidad no excluye la indemnización a que pueda tener derecho por los daños y perjuicios ocasionados por el retraso imputable al contratista.

## **XXIX.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y RECEPCION DE LAS OBRAS**

1.- El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado la totalidad de su objeto, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de EMPROVIMA SAU. Antes de la fecha de terminación total de los trabajos contratados, el contratista habrá realizado previamente todas las pruebas necesarias para asegurarse de que la construcción esta completamente acabada y el funcionamiento de las instalaciones es el correcto.

2.- Una vez que el contratista considere terminadas las obras y hechas las pruebas anteriormente señaladas, lo comunicará por escrito a la dirección facultativa y a EMPROVIMA SAU para que, previo acuerdo y en el plazo máximo de 10 días, se proceda por esta a la inspección de las obras para comprobar que han sido ejecutadas con arreglo al Proyecto y demás condiciones estipuladas.

*NOTA: En el caso de que se hubiese contratado una empresa externa para el control de calidad a que se refiere el apartado 9.3.c.1.a' de este Pliego, deberá acompañarse el Informe correspondiente.*

Si EMPROVIMA SAU encontrase las obras correctamente finalizadas, su representante las dará por recibidas, levantándose el correspondiente ACTA DE RECEPCION y comenzando, en su caso, el plazo de garantía. Simultáneamente y previo a la firma, el constructor hará entrega a EMPROVIMA SAU de todos los permisos, boletines, llaves, proyectos de instalaciones, dictámenes necesarios para la obtención de la Cédula de

Calificación Definitiva y la contratación de los servicios definitivos de agua, electricidad y alcantarillado, garantía de maquinaria y de las diversas instalaciones. Todas las gestiones para la obtención de los mismos serán por cuenta del contratista.

*En su caso: Igualmente deberá entregar, bien el contrato suscrito en vigor con empresa especializada en post venta para la atención del comprador por las reclamaciones que pudiesen afectar referente a defectos en las viviendas, bien los datos necesarios de personal, atribuciones, números de contacto y ubicación si el contratista hubiese optado por constituir con sus propios medios dicho servicio.*

Por el contrario, cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en acta de carácter distinto, el director de las obras señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos no superior a 10 días. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable por 10 días o declarar resuelto el contrato.

3.- La Empresa Contratista será responsable de la custodia de las obras realizadas, así como de los materiales y maquinaria existentes, hasta la recepción de estas.

### **XXX.- CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA Y LIQUIDACION.**

En el plazo de 10 días a contar desde el Acta de Recepción, y sin perjuicio de las notificaciones y autorizaciones que se han debido realizar durante el transcurso de la obra a EMPROVIMA SAU, la Dirección Facultativa elaborará un Informe Final en el que se describirán las modificaciones e incidencias acaecidas durante la ejecución, precios contradictorios (si los hubiera), modificaciones de proyecto con incidencia presupuestaria, etc... y desviación presupuestaria sufrida respecto del presupuesto inicial. Cuando se considere necesario, con el informe se acompañará el Proyecto Refundido o Proyecto definitivo de ejecución en el que se incluirán los planos que permitan conocer el alcance de las modificaciones respecto del Proyecto inicial. El informe será conformado, en su caso, por el representante del contratista y por el Director de los trabajos de EMPROVIMA SAU.

En el plazo máximo de 15 días desde la recepción del informe anterior y de las posibles observaciones manifestadas por la contrata, se procederá por EMPROVIMA SAU a la aprobación, en su caso, de la liquidación final de las obras.

La Liquidación o Certificación Final, cuyo número y fecha han de identificarse con carácter de recibo de finiquito, da por satisfecho con ella todas las cantidades a las que el CONTRATISTA pueda tener derecho por los trabajos realizados para la ejecución de las obras, dejando siempre a salvo la garantía a que hace referencia la cláusula XXVII.

### **XXXI.- LIQUIDACION DEL CONTRATO**

1.- En el plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía a que se refiere la cláusula siguiente, el director facultativo de la obra redactará, a instancia del contratista un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el director formulará en el plazo de quince días la propuesta de liquidación que será notificada al contratista para que, en el plazo de diez días, preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

Dentro del plazo de diez días contados a partir de la contestación del contratista o del transcurso del plazo de diez días de que éste dispone para tal fin, EMPROVIMA SAU deberá aprobar la liquidación y abonar, en su caso, el saldo resultante de la misma.

2.- Si se produjere demora en el pago del saldo de liquidación, el contratista tendrá derecho a percibir el abono de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

3.- Si después de la liquidación del contrato surgiesen averías producidas por defectos ocultos que evidenciasen incumplimiento por parte del contratista, se le considerará responsable de éstas averías y de sus consecuencias. En todo caso responderá de la obra, total o parcialmente, por vicios o defectos de la misma durante los plazos y en las condiciones previstas en la legislación vigente, y en especial en el artículo 1.591 del Código Civil.

### **XXXII.- RESOLUCION DEL CONTRATO**

1.- Serán causas de resolución del contrato, además de las previstas en el artículo 206 de la LCSP, las especiales que se fijan a continuación:

- a. La cesión a terceros de los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato, sin la autorización previa de EMPROVIMA SAU.
- b. El no dar comienzo la CONTRATA a los trabajos dentro del plazo previsto en el contrato.
- c. La suspensión de la obra, por causas imputables a la CONTRATA, por más de un mes después de comenzada.
- d. La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y, en todo caso, el retraso en la ejecución de las obras en más de TRES MESES sobre el calendario unido al Contrato.
- e. La mala fe en la ejecución de los trabajos a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA y la desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ésta.
- f. El incumplimiento de las responsabilidades y obligaciones reflejadas en este Contrato.
- g. Si del reconocimiento que se haga de las obras e instalaciones a los quince días de haber indicado la necesidad de corregir las insuficiencias observadas, resultase que la CONTRATA no ha cumplido con lo señalado.
- h. El abandono por parte del contratista de la prestación objeto del contrato. Se entenderá producido el abandono cuando la prestación haya dejado de desarrollarse, no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para la normal ejecución del contrato en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, EMPROVIMA SAU, antes de proceder a la resolución, requerirá al contratista para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que su ejecución exija un plazo menor.
- i. El incumplimiento de cualquier otra obligación que por Ley o por disposiciones administrativas, corresponda cumplir a la CONTRATA.
- j. Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 49.1 de la LCSP o en supuesto de incompatibilidad, sin la obtención inmediata de la correspondiente resolución de compatibilidad.
- k. El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.
- l. El incumplimiento de obligaciones frente a terceros, (trabajadores, proveedores, subcontratistas, etc.).
- m. El mutuo acuerdo entre las partes.

2.- EMPROVIMA S.A.U. comunicará por escrito al CONTRATISTA y al domicilio oficial indicado en este Contrato, las anteriores anomalías y si no, se tomarán las medidas oportunas para subsanarlas en el plazo máximo de diez días naturales, EMPROVIMA S.A.U. podrá exigir la paralización de los trabajos en el estado en que se encuentren, sin perjuicio de las responsabilidades consiguientes.

Una vez advertido el CONTRATISTA de esa decisión de paralización de los trabajos, éste procederá inmediatamente a:

- a) Detener cualquier actividad relacionada con el trabajo y en la obra.
- b) Permitir a EMPROVIMA S.A.U. entrar en posesión y ocupar la parte de obra realizada debiendo retirar en plazo no superior a diez días a partir de la comunicación de la resolución del Contrato los materiales, maquinaria y utillajes que se encuentren en la obra y que no hayan sido certificados. Si la CONTRATA no dejase la obra totalmente libre y a disposición de EMPROVIMA en el plazo indicado, EMPROVIMA podrá disponer libremente de los materiales, maquinaria y utillaje existente en la obra, sin que tenga derecho la CONTRATA a reclamar cantidad alguna por este concepto.
- c) Transferir a EMPROVIMA S.A.U. todos los derechos relacionados con el trabajo de que el CONTRATISTA fuese titular frente a terceros, siempre y cuando le interesasen a aquellos.

3.- En caso de resolución del Contrato por causas imputables al contratista, EMPROVIMA SAU podrá exigir una indemnización equivalente al 15% de la obra pendiente de ejecutar. Esta indemnización es independiente de la fianza a que se hace mención en la Cláusula relativa a garantías y de la penalidad por demora o retraso en la ejecución de los trabajos prevista en la Cláusula relativa a Penalizaciones.

La resolución del Contrato producirá los siguientes efectos:

a) De modo fehaciente y con la asistencia y conocimiento de ambas partes se levantará acta de la situación de los trabajos realizados, de los materiales acopiados en el momento de suspenderse su ejecución.

b) Se procederá a levantar acta de recepción de los trabajos ejecutados, dejando constancia de la conformidad o de las diferencias observadas por EMPROVIMA SAU en las prestaciones realizadas hasta aquel momento.

c) Simultáneamente a la interrupción en la ejecución de las obras por rescisión del Contrato, se suspenderá el pago de las cantidades pendientes de cobro por el CONTRATISTA hasta la valoración de los daños y perjuicios.

d) La resolución del contrato, implicará la liquidación de las obras, que se obtendrá partiendo del importe de la obra ejecutada, en el caso de que éstas se hubiesen iniciado, medida y valorada según los criterios de este CONTRATO por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

A esta liquidación se le deducirán las penalizaciones por retrasos en la ejecución de las obras y de todos los gastos que por este motivo se originen, así como las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiese lugar.

En caso de resolución de Contrato por causas imputables al CONTRATISTA, EMPROVIMA S.A.U. exigirá además una indemnización equivalente al quince por ciento (15%) del valor de la obra aún no ejecutada.

e) La Propiedad se resarcirá de los daños y perjuicios con las cantidades pendientes de pago, con las retenciones que haya efectuado.

4.- Caso de producirse cualquiera de los hechos antes reseñados, o aquellos otros que a criterio de EMPROVIMA SAU ponga en peligro la seguridad o continuidad de las obras, EMPROVIMA SAU podrá, adoptando las medidas que estime oportunas, recuperar en cualquier momento la total posesión de la obra precisando para ello únicamente dar preaviso al CONTRATISTA, prestando este desde este momento su consentimiento a ello. Si dicha medida no hubiese estado justificada y hubiese causado perjuicios al contratista, EMPROVIMA SAU deberá indemnizar a aquel en dichos perjuicios.

#### **XXXIII.- GASTOS DE EMPROVIMA S.A.U.**

Será de cuenta de EMPROVIMA S.A.U. los gastos de redacción de Proyecto y Dirección Facultativa de las obras y la obtención y gastos de la Licencia Municipal o Permiso de Obras.

#### **XXXIV. SUBCONTRATACIONES**

1.- El contratista podrá subcontratar con terceros la ejecución parcial del contrato, siempre que el importe total de las partes subcontratadas no supere el 60 por 100 del importe de adjudicación del contrato.

Para llevar a cabo la subcontratación de la ejecución parcial de prestaciones objeto del contrato, el contratista deberá comunicarlo por escrito a EMPROVIMA SAU con una antelación mínima de 5 días hábiles a la fecha en que haya de iniciarse la ejecución del subcontrato, aportando, al mismo tiempo, la siguiente documentación:

2- Comunicación del subcontrato a celebrar, suscrita por el contratista y el subcontratista, con indicación de las prestaciones o partes del contrato a subcontratar y su importe.

3- Declaración responsable del subcontratista de no encontrarse inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 49 de la LCSP.

4- Declaración del contratista de que las prestaciones a subcontratar, conjuntamente con otros subcontratos precedentes, si los hubiere, no exceden del 60 por ciento del importe de adjudicación del contrato con indicación expresa de los importes de cada uno de los subcontratos realizados y del porcentaje que su importe actual acumulado, incluido el que es objeto de comunicación, representa sobre el presupuesto de adjudicación.

5.- Las modificaciones que se produzcan en las prestaciones objeto del subcontrato a lo largo de su ejecución, deberán ser notificadas por escrito a EMPROVIMA SAU, en un plazo no superior a quince días de producirse la misma, con indicación de las modificaciones producidas.

6.- Será requisito indispensable para el abono de las correspondientes certificaciones o facturas al contratista, que el director o supervisor de la ejecución del contrato emita informe o diligencia haciendo constar el porcentaje subcontratado hasta la fecha por el

contratista para la ejecución del contrato o, en su caso, constatando que no se ha producido subcontratación.

7.- La infracción de las condiciones establecidas en los apartados anteriores para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista podrá dar lugar, en todo caso, a la imposición al contratista de una penalidad de hasta un 50 por ciento del importe del subcontrato.

8.- Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a EMPROVIMA SAU, con arreglo estricto a los pliegos de cláusulas administrativas particulares y a los términos del contrato. El conocimiento que tenga EMPROVIMA SAU, de los subcontratos celebrados en virtud de las comunicaciones o autorizaciones a que se refieren los apartados anteriores, no alterarán la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

9.- De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, la subcontratación que lleve a cabo el contratista para la ejecución del presente contrato, deberá estar sujeta a los requisitos y régimen establecidos en dicha ley.

### **XXXV. VARIOS**

1. Es obligación del CONTRATISTA ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aunque no se halle expresamente determinado en estas condiciones en sí, y siempre que lo disponga la Dirección Facultativa. El trabajo se ejecutará según las normas prescritas en el contrato y de acuerdo con las mejoras prácticas de los distintos oficios. El CONTRATISTA someterá a la aprobación de la Dirección Facultativa todos los procedimientos de ejecución que no están definidos en el contrato y sus anexos, incluso la planificación y ejecución de las obras provisionales y a su personal cuantas pruebas de calificación que éste considere oportunas, siendo a cargo del CONTRATISTA el importe del gasto ocasionado.

2. El CONTRATISTA, deberá disponer en obra de una oficina donde EMPROVIMA S.A.U. y la Dirección Facultativa puedan examinar el Proyecto y desarrollar sus funciones específicas. Asimismo, se les facilitará el auxilio personal que requiera para sus comprobaciones, verificaciones y desarrollo de su gestión.

3. El CONTRATISTA podrá sacar a su costa, cuantas copias de los documentos del proyecto necesite solicitándolo a EMPROVIMA S.A.U.

4. El CONTRATISTA deberá tener siempre en la obra el número de obreros y empleados proporcionando a la extensión de los trabajos y clases de éstos que esté ejecutando. Los operarios serán de aptitud reconocida y experimentados en sus respectivos oficios. El CONTRATISTA está obligado a retirar de inmediato de la obra y su terreno o solar cualquier personal que a juicio de la Dirección Facultativa no reúna la suficiente calificación profesional o capacidad para el desarrollo de los trabajos como también a aquel que falte en obra, palabra, gesto o manifieste animosidad y resistencia a EMPROVIMA S.A.U., Dirección Facultativa o a cualquiera de sus colaboradores, representados o delegados.

5. De todos los trabajos y unidades de obra que hayan de quedar ocultos a la terminación de las edificaciones, se levantarán planos precisos e indispensables para que queden perfectamente definidos. De estos documentos se extenderán tres ejemplares destinados a la Dirección Facultativa, al CONTRATISTA y a EMPROVIMA S.A.U. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables para la Recepción.

### **XXXVI. RETENCIONES.**

Independientemente de lo acordado en las Estipulaciones de "Garantía de este Contrato", EMPROVIMA S.A.U. podrá retener al CONTRATISTA, total o parcialmente cualquier pago pendiente de la cuantía necesaria para protegerse de los posibles perjuicios derivados de las motivaciones que se citan a continuación y adjudicarse como cobro en la cantidad a que ascienda el perjuicio, realizando a tal efecto las garantías constituidas por el CONTRATISTA, y sin que por ello el CONTRATISTA pueda realizar parcial o totalmente los trabajos de obra ni adoptar medida alguna en contra de este Contrato.

Las motivaciones son:

- a) Obra defectuosa no corregida.

- b) Falta de pago del CONTRATISTA a los subcontratistas por materiales o mano de obra no imputables a éste o sin justificación fehaciente de la retención.
- c) Duda razonable de que el contrato pueda ser terminado por el saldo de la liquidación existente.
- d) Daños a EMPROVIMA S.A.U.
- e) Falta de pago a los proveedores.

#### **XXXVII. INTERPRETACIONES**

1. Si durante la ejecución de la obra existiera alguna diferencia de criterio en la forma de realizar los trabajos o de interpretación del proyecto o cualquier parte técnica o económica o de calidades, el CONTRATISTA se somete a la decisión de EMPROVIMA S.A.U.

2. No serán válidas las órdenes de la Dirección Facultativa que representando variación del presupuesto o plazo aceptado carezcan de la conformidad escrita de EMPROVIMA S.A.U. Asimismo no será realizado ningún cambio de calidad de materiales que no sea aprobado por escrito por EMPROVIMA S.A.U.

3. Se considerarán complementarios recíprocamente los planos, especificaciones, memorias y oferta del CONTRATISTA y cualquier trabajo que aparezca o se disponga en los planos y no se mencione en las especificaciones y memorias o viceversa, será realizado como si apareciese en estos documentos.

En cada caso concreto deberá cumplirse la finalidad y significado evidentes de los planos, especificaciones y memorias o cualquier discrepancia entre estos documentos o entre ellos y las condiciones reales de la obra, lo comunicará el CONTRATISTA a la Dirección Facultativa con la mayor brevedad posible antes de adoptar decisión alguna y posteriormente el CONTRATISTA se ajustará a la decisión de aquella.

4. El CONTRATISTA deberá confrontar inmediatamente después de recibidos, todos los planos y documentos que se le hayan facilitado, de acuerdo a lo establecido en este Contrato e informar prontamente en su caso, a la Dirección Facultativa sobre cualquier contradicción que hubiese hallado, siendo responsable si por esta falta de confrontación antes de aparejar la obra, se produjese algún error que hubiese podido evitarse sucedido en este modo.

5. El hecho de que no entiendan los planos y especificaciones o se omita pedir información respecto a las condiciones de un trabajo propuesto, que hubiera podido aclararse con un reconocimiento del emplazamiento o aclaración de la Dirección Facultativa, no justificará en ningún caso reclamación alguna por el CONTRATISTA ni dará derecho a ninguna compensación especial.

#### **XXXVIII. DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES**

Fuera de las competencias y decisiones que, en lo técnico se atribuyen a la Dirección Facultativa de la obra con el alcance previsto de las cláusulas 10ª, 11ª, y 21ª, en las demás se procurará que las dudas o diferencias suscitadas por la aplicación, interpretación o resolución del contrato se resuelva mediante negociación de las partes respectivamente asistidas de personas cualificadas al respecto.

De no haber concordia, se someterán a arbitraje privado para que se decida por sujeción al saber y entender de los árbitros, que serán tres, uno por cada parte y un tercero nombrado de común acuerdo entre ellos, arbitraje que se regulará por su normativa específica. En último caso y no obstante lo anterior, por cualquier razón hubiera de intervenir la jurisdicción ordinaria, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales que por razón del fuero corresponda.

En prueba de conformidad y una vez que fue leído, ambas partes firman el presente Contrato que se extiende por duplicados originales a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en la comparecencia.

LA CONSTRUCTORA

EMPROVIMA SAU

## ANEXO V

D. ...., con NIF nº .....  
y domicilio en .....,  
....., actuando en nombre y  
representación de ..... con  
domicilio en..... y CIF nº  
.....; según poder que manifiesta ostentar,

### **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

Hallarse **exento** del pago del Impuesto sobre Actividades Económicas, en virtud del art. 82.1 c) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, dado que el importe neto de la cifra de negocios del año correspondiente al periodo impositivo del Impuesto de Sociedades cuyo plazo de presentación de la declaración finalizó el año anterior al devengo del IAE, resulta inferior a 1.000.000 €.

En ....., a ..... de ..... de 2.011

Firmado: .....

**ANEXO VI**

**DECLARACION A LOS EFECTOS DEL ART. 49 DE LA LCSP.**

D. ....,  
con NIF nº ..... y domicilio en .....  
..... actuando  
en nombre y representación de .....  
entidad con domicilio en.....,  
..... y CIF nº .....

**DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

a) Hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

b) No estar incurso en ninguna de las causas y prohibiciones para poder contratar con la Administración señalada en el art. 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

En ....., a .... de ..... de 2.011

Firmado: .....

## ANEXO VII

### DATOS DEL LICITADOR A EFECTOS DE FACILITAR LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

D. ....,  
con NIF nº ..... y domicilio en .....  
..... actuando  
en nombre y representación de .....  
entidad con domicilio en.....,  
..... y CIF nº .....

#### HACE CONSTAR

Que a efectos de facilitar las comunicaciones relativas a este procedimiento, los datos de contacto son los siguientes:

- Denominación completa del licitador:
- CIF:
- Dirección completa:
- Personas de contacto:
- Teléfonos:
- Fax:
- Correo electrónico:

Que asumo la total responsabilidad de la veracidad de los datos arriba indicados y en especial acepto que las notificaciones puedan realizarse exclusivamente por fax o correo electrónico.

En ....., a ..... de ..... de 2.011

Firmado: .....

## ANEXO VIII

### COMPROMISO DE PRESENTACION DE DOCUMENTACION (Art. 24 Pliego de Cláusulas Administrativas).

D. ....,  
con NIF nº ..... y domicilio en .....  
..... actuando  
en nombre y representación de .....  
entidad con domicilio en.....,  
..... y CIF nº .....;  
adquiere el compromiso de presentar y comunicar, caso de resultar seleccionada su oferta, la siguiente documentación y actuaciones:

1.- Con anterioridad a la firma del contrato de obras, relación pormenorizada de aquellas partes de la obra a subcontratar, indicando las partidas, precio, ubicación temporal en el desarrollo de la obra e identificación del/los subcontratista/s (si los hubiese).

2.- Notificar por escrito con un retraso máximo de 5 días, las subcontrataciones que efectúe, tanto con empresas subcontratadas como con trabajadores autónomos, aportando la siguiente documentación:

- Copia del contrato suscrito.
- Declaración responsable del subcontratista (art. 49 de la. LCSP).
- Declaración de que las prestaciones a subcontratar, conjuntamente con otros subcontratos precedentes, si los hubiere, no exceden del 60 por ciento del importe de adjudicación del contrato con indicación expresa de los importes de cada uno de los subcontratos realizados y del porcentaje que su importe actual acumulado, incluido el que es objeto de comunicación, representa sobre el presupuesto de adjudicación.
- Notificar (en su caso), en un plazo no superior a 5 días, las modificaciones que se produzcan en las prestaciones objeto del subcontrato.

3.- Entregar a EMPROVIMA SAU un listado actualizable, con todos los proveedores con los que se contrate (materiales, suministros, elementos de fontanería, electricidad, carpintería, etc ...) a medida de que estos se vayan produciendo. Este listado contendrá los datos necesarios de identificación del proveedor, objeto de la contratación, importe de la misma y fórmula de pago. Esto último podrá ser sustituido por los documentos o contrato suscrito con el proveedor que deberá contener todos estos datos.

En ....., a ..... de ..... de 2.011

Firmado: .....

**ANEXO IX**  
**COMPROMISO POST VENTA**

D. ....,  
con NIF nº ..... y domicilio en .....  
..... actuando  
en nombre y representación de .....  
entidad con domicilio en.....,  
..... y CIF nº .....

**MANIFIESTA**

Que con la finalidad de atención al futuro comprador de la vivienda, respecto de las reclamaciones que estos efectúen por defectos que pudiesen surgir en las mismas adquiere el compromiso de:

Constituir un servicio post-venta con personal suficiente (administrativo y técnico) mientras dure el plazo de garantía (3 años), a fin de atender las reclamaciones que efectúen los compradores de las viviendas por defectos que pudiesen surgir en las mismas, autorizando a detracer a EMPROVIMA SAU, en concepto de indemnización por incumplimiento, la cantidad de 100 € por cada reclamación que no hubiese sido atendida o lo hubiese sido insatisfactoriamente a criterio de la Dirección Técnica de la obra.

En ....., a ..... de ..... de 2.011

Firmado: .....