ÍNDICE

I.- OBJETO DEL CONCURSO Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

I. 01.-OBJETO DEL CONCURSO

Clausula 1. Objeto
Clausula 2. Proyecto
Clausula 3. Régimen jurídico del contrato
Clausula 4. Presupuesto
Clausula 5. Plazo de ejecución
Clausula 6. Perfil del contratante

I. 02.- PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Clausula 7. Presentación de propuestas.
Clausula 8. Presentación telemática o no telemática
Clausula 9. Notificaciones y comunicaciones.
Clausula 10. Mesa de Contratación.
Clausula 11. Apertura de plicas
Clausula 12. Oferta única
Clausula 13. Capacidad para contratar
Clausula 14. Requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional. Clasificación. Adscripción de medios
Clausula 15. Prohibiciones de contratar

II.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

II .01.-CONDICIONES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA

Clausula 16. Inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público y Registro Oficial de Contratistas de la CAE.
Clausula 17. Documentación
Clausula 18. Aceptación del Pliego
Clausula 19. Procedimiento de licitación
Clausula 20. Publicidad de la licitación
Clausula 21. Presentación de las proposiciones y documentación a presentar

II .02.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Clausula 22. Criterios de valoración de las ofertas.
Clausula 23. Informes.
Clausula 24. Órgano de Contratación
Clausula 25. Responsable del Contrato
Clausula 26. Adjudicación.
Clausula 27. Requisitos previos a la adjudicación.
Clausula 28. Adjudicación en caso de resolución.
Clausula 29. Formalización del contrato
Clausula 30. Cesión.
Clausula 31. Seguros.
Clausula 32. Pago de Primas.
Clausula 33. Otros seguros.
Clausula 34. Responsabilidades
Clausula 35. Documentación de los seguros

III.- CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN

III .01.- NORMAS REGULADORAS

Clausula 36. Regulación.
Clausula 37. Obligaciones contractuales esenciales de la Contratista
Clausula 38. Penalidades
Clausula 39. Recursos y Tribunales.
Clausula 40. Comunicaciones entre las partes.
Clausula 41. Protección de datos de carácter personal.

III .02.- PRECIO Y PAGO

Clausula 42. Precio “a tanto alzado”.
Clausula 43. Revisión de precios.
Clausula 44. Conceptos incluidos en el precio.
Clausula 45. Presupuesto de Seguridad y Salud.
Clausula 46. Gastos y gestiones.

Clausula 47. Invariabilidad del precio alzado.
Clausula 48. Precio “a medición” en excavaciones, cimentaciones, muros y urbanización.
Clausula 49. Pago del precio.
Clausula 50. Pago mediante transferencia.
Clausula 51. Pagos provisionales y a buena cuenta.
Clausula 52. Condiciones de pago a subcontratistas.
Clausula 53. Apertura de línea de descuento bancario por parte del Contratista.
Clausula 54. Requisito para el pago.
Clausula 55. Compensación de deudas.
Clausula 56. Transmisión de los derechos de cobro.

III .03.- GARANTÍAS

Clausula 57. Garantía Definitiva.
Clausula 58. Período de Garantía
Clausula 59. Reparaciones.
Clausula 60. Protocolo de actuación para la incautación de garantías
Clausula 61. Devolución de las Garantías Definitivas.

III .03. bis- MEDIDAS DE ACTUACIÓN POSVENTA

Clausula 62. Servicio posventa de la Contratista

III .04.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PENALIZACIONES

Clausula 63. Plazo de ejecución.
Clausula 64. Inicio de las obras.
Clausula 65. Suspensión de las obras.
Clausula 66. Resolución del contrato por incumplimiento de plazos.

III .05.- EJECUCIÓN DE LA OBRA

Clausula 67. Proyecto.
Clausula 68. Riesgo y ventura.
Clausula 69. Obligaciones de la empresa constructora.
Clausula 70. Acta de replanteo.
Clausula 71. Modificaciones del Proyecto.
Clausula 72. Aportación de materiales por la propiedad.
Clausula 73. Incrementos de medición hasta cota cero y liquidación.
Clausula 74. Coordinación y seguimiento de las obras.
Clausula 75. Obras incompletas, defectuosas, inaceptables, etc...
Clausula 76. Inspecciones y Materiales empleados.
Clausula 77. Medios técnicos y humanos.
Clausula 78. Urbanización.
Clausula 79. Terrenos colindantes.
Clausula 80. Vertederos.
Clausula 81. Instalaciones.
Clausula 82. Ejecución de las obras a satisfacción de la Propiedad.
Clausula 83. Publicidad.
Clausula 84. Piso piloto.

III .06- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DAÑOS A TERCEROS

Clausula 85. Plan de Seguridad y Salud.
Clausula 86. Coordinación de actividades empresariales
Clausula 87. Formación como elemento esencial de la Prevención de Riesgos Laborales.
Clausula 88. Libro de Incidencias.
Clausula 89. Medidas de seguridad.
Clausula 90. Accidentes.
Clausula 91. Indemnizaciones a terceros.
Clausula 92. Consulta y participación de las y los trabajadores.
Clausula 93. De la figura del Técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.

III .07.- CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES EN MATERIA FISCAL, LABORAL, SEGURIDAD SOCIAL Y SEGUROS

Clausula 94. Cumplimiento de disposiciones legales en materia fiscal, laboral, seguridad social, igualdad y seguros.
Clausula 95. Acreditación de la Certificación expedida de conformidad con el art. 43 de la Ley General Tributaria.
Clausula 96. Precariedad laboral.

III .08.- SUBCONTRATACIÓN
Clausula 97. Requisitos para la subcontratación.
Clausula 98. Derecho de veto.
Clausula 99. Obligaciones de la Contrata con las subcontratistas.
Clausula 100. Cumplimiento de normativa laboral y social de subcontratistas.
Clausula 101. Garantías en la subcontratación.
Clausula 102. Límites a la subcontratación.
Clausula 103. Cesión de los derechos y obligaciones.
III .09.- RECEPCIÓN DE LA OBRA
Clausula 104. Actuaciones previas a la recepción de las obras.
Clausula 105. Limpieza de las obras.
Clausula 106. Recepción de las obras.
Clausula 107. Puesta en marcha de las instalaciones.
Clausula 108. Liquidación de las obras.
Clausula 109. Recepción de las obras en caso de resolución del contrato.
Clausula 110. Liquidación de las obras en caso de resolución del contrato.
Clausula 111. Posesión y uso de la obra.
Clausula 112. Acceso a la obra.
III .10.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO, RESOLUCIÓN Y SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS
Clausula 113. Modificaciones del contrato, estudios, servicios o trabajos complementarios
Clausula 114. Causas de resolución.
Clausula 115. Desistimiento de VISESA.
Clausula 116. Resolución del contrato por parte de la Contratista.
I. ANEXOS
ANEXO 1: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS
ANEXO 2: MODELO GARANTÍA AVAL
ANEXO 3: MODELO GARANTÍA VALORES ANOTADOS CON INSCRIPCIÓN
ANEXO 4: MODELO GARANTÍA MEDIANTE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN
ANEXO 5: MODELO PÓLIZA DE LÍNEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES
ANEXO 6: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO
ANEXO 7: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE CONTRATISTAS
ANEXO 8: Formulario normalizado del Documento Europeo Único de Contratación (DEUC) e Instrucciones de la Junta Consultiva
ANEXO 9: MODELO PROPOSICIÓN- MEJORAS DE SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD Y EJECUCIÓN DE ESTRUCTURAS DE LA OFERTA
ANEXO 10: MODELO DE INFORME SOBRE CONDICIONES DE CONTRATACIÓN O SUMINISTR0
ANEXO 11: MODELO DE INFORME PERIODICO DE PAGOS
ANEXO 12: CRITERIOS DE ACEPTACIÓN Y ACABADO
ANEXO 13: CUADRO "COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS".
ANEXO 14.- DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

---------- o ----------

I.- OBJETO DEL CONCURSO Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

I. 01.-OBJETO DEL CONCURSO

Clausula 1. Objeto

El objeto del contrato es el que se indica en la cláusula 1 de la carátula de este pliego, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto, y en su caso, los modificados que puedan tramitarse en los artículos 204 y 205 LCSP.

Cuando el objeto este fraccionado en lotes, el objeto de cada lote se indicara en la cláusula 1.3 de la carátula. Las limitaciones en la adjudicación de los mismos se indicarán en su caso en la citada cláusula conforme a los criterios allí indicados.

Todas las referencia efectuadas en el presente pliego al contrato o adjudicataria se entenderán hechas a cada lote en los que se divida el objeto del contrato en su caso.

Las necesidades a satisfacer mediante el contrato son las contenidas en el informe de necesidad del expediente.

Clausula 2. Proyecto

Las obras se realizarán con sujeción a los Proyectos Técnicos cuyo conjunto de documentos integrantes tendrá carácter contractual y siguiendo las instrucciones que en cada momento establezca la Dirección Facultativa, en todo caso será nombrada por VISESA. El equipo redactor consta en la cláusula 10 de la carátula.

Clausula 3. Régimen jurídico del contrato

El contrato es de naturaleza privada y se rige por las normas y documentos señalados a continuación:

a) Las cláusulas contenidas en este pliego de cláusulas particulares según las especificaciones de la carátula que forma parte integrante del mismo.
b) La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en la versión vigente en el momento de publicación de la convocatoria del procedimiento de adjudicación del contrato (LCSP).
c) El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en cuanto no se oponga a lo previsto en la LCSP.
d) El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), en cuanto no se oponga a lo previsto en la LCSP.
e) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación
f) Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.
g) Los documentos que revisten carácter contractual.

Cualesquiera otras disposiciones que regulen la contratación tanto en el ámbito estatal como de la Comunidad Autónoma de Euskadi y que resulten aplicables en el ámbito de la misma.

El presente pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre el presente pliego y cualquiera del resto de documentos contractuales, prevalecerá este pliego.

El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de los otros documentos contractuales, y de las instrucciones o de la normativa que resulten de aplicación en la ejecución de lo pactado, no exime a la adjudicataria de la obligación de cumplirlas.

La adjudicación se realizará mediante procedimiento abierto, a tenor de lo previsto en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

El presente contrato estará o no estará sujeto a regulación armonizada según lo previsto en la cláusula 13 de la carátula en función del valor estimado del mismo.

Clausula 4. Presupuesto

El presupuesto de licitación del contrato es el que figura en la cláusula 3 de la carátula de este pliego, dividido en los lotes, en su caso, fijados en dicha cláusula. El sistema que se ha utilizado para la determinación del precio es el que figura en la cláusula 4.1 de dicha carátula.

El cálculo incluye todos los factores de valoración y gastos, que según los documentos contractuales y la legislación vigente son de cuenta del adjudicatario, así como los tributos de cualquier índole, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que figura como partida independiente.

Las proposiciones que se presenten superando el presupuesto base de licitación serán desechadas. El precio del contrato será aquél al que ascienda la adjudicación, que en ningún caso superará el presupuesto base de licitación.

El valor estimado es el que figura en la cláusula 12 de la carátula.

Dicha cantidad se indica únicamente a efectos de publicidad del procedimiento y de información a posibles licitadoras, sin que ello suponga en ningún momento un compromiso de gasto por parte de VISESA

Clausula 5. Plazo de ejecución

El plazo contractual de ejecución el contrato es el fijado en la cláusula 5 de la carátula de este pliego y no podrá ser modificado por la empresa contratista en su oferta.

El plazo de ejecución comenzará a contar con el acta de comprobación del replanteo. En todo caso, los plazos podrán ampliarse cuando la empresa contratista no pudiere cumplirlo por causas que no le sean imputables**.**

Clausula 6. Perfil del contratante

El acceso al perfil del contratante del órgano de contratación se efectuará a través de la página web de VISESA en la siguiente dirección URL: http://visesa.euskadi.eus/perfil-contratante/

En el Perfil del Contratante de VISESA se publicarán todos los datos e informaciones del expediente.

Respecto de la documentación técnica se podrá descargar a través del portal común de la Comunidad Autónoma de Euskadi: www.euskadi.eus.

Las licitadoras podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y sobre la documentación complementaria con una antelación de 7 días a la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Esta información se facilitará en el plazo de cinco (5) días desde la solicitud y, en todo caso, tres (3) días antes del fin del plazo de presentación de proposiciones. Dichas consultas y peticiones de información adicional deberán realizarse en la cuenta de correo electrónico: concursos@visesa.eus.

I. 02.- PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Clausula 7. Presentación de propuestas.

La documentación deberá presentarse redactada, o traducida oficialmente, en euskera o castellano.

Salvo que en la cláusula 15 de la carátula se indique que los medios para tramitar el procedimiento de adjudicación del contrato no son electrónicos, la presentación de ofertas se realizará por medios electrónicos a través de la aplicación denominada Sistema de Licitación Electrónica ubicada en Kontratazio Publikoa Euskadin- Plataforma Contratación Pública en Euskadi Sistema de Licitación Electrónica.

Las empresas interesadas en el procedimiento deberán presentar, en el plazo (fecha y hora) que se señala en la cláusula 16 de la carátula, la documentación mencionada en la cláusula 19 de dicha carátula.

Clausula 8. Presentación telemática o no telemática

8.1. Requisitos para utilizar el sistema de licitación electrónica para los trámites del procedimiento de contratación

1. Requisitos administrativos:
   a) Disponer de un certificado digital cuyo uso esté autorizado por la Administración de la CAE a efectos de tramitación electrónica. Actualmente estos certificados electrónicos son los siguientes:
      - Izenpe (Entidad, Ciudadano, Representante de Entidad)
      - FNMT (Entidad, Ciudadano, Representante de Entidad)
      - Dni-e
      - Camerfirma (Entidad, Ciudadano, con estos certificados ha accedido muy poca gente a la aplicación
   b) Estar en alguna de estas situaciones:
      a. Estar dado de alta y disponer certificación vigente en el Registro de Licitadores y Empresas Clasificadas de Euskadi.
      b. Estar dado de alta en el sistema de habilitación temporal.
      c. En el caso de que dos o más operadores económicos concurran agrupados con el compromiso de constituirse formalmente en UTE en caso de resultar adjudicatarios: el compromiso de UTE debe estar registrado en el sistema de habilitación temporal.

2. Requisitos técnicos**:**
   La información sobre los requisitos técnicos se encuentra disponible en el siguiente enlace:
   https://www.contratacion.euskadi.eus/acceso-a-la-licitacion-electronica-en-la-plataforma-kontratazioa-empresas/webkpe00-kpelicel/es/

3. Servicio de soporte para resolver dudas o incidencias sobre licitación electrónica: **945016298**.

8.2 Forma de presentación:

a) Se deben anexar los documentos indicados en la cláusula 24 de cláusulas específicas del contrato en los respectivos sobres que, de conformidad con dicha cláusula, aparecen en la aplicación.
b) Sólo se garantiza la lectura y tramitación de los documentos almacenados con las siguientes extensiones: .doc, .xls, .ppt, .docx, .xlsx, .pptx, .pdf, .rtf., .sxw, .sdw, .abw, .xml, .jpg, .bmp, .tiff, .zip, y .7z
c) Con el objetivo de minimizar la incidencia que la presencia de virus pueda tener en la operatividad del sistema, se recomienda el envío de los documentos en los formatos .pdf, .rtf, .sxw, .jpg y .tiff.
d) Se entenderá recibida la oferta en el plazo de presentación si se inicia la transmisión dentro de él y finaliza con éxito.

8.3 Medios no electrónicos o en papel:

1.- Forma de presentación:

a) Los documentos se presentarán en sobres cerrados y firmados por el operador económico o por la persona que lo represente. En el interior de cada sobre se incluirá un índice numerado de los documentos incluidos en el mismo, y en el exterior de cada uno de ellos se indicarán los siguientes datos:
   1) La identificación del sobre de que se trate (A, B, C u otros) según se dispone en la cláusula 24 de cláusulas específicas del contrato.
   2) La identificación del contrato: nº de expediente y objeto.
   3) La identificación de la licitadora: si es una persona jurídica se indicará su denominación social y NIF; y si es una persona física su nombre y apellidos y nº de DNI o documento equivalente.
   4) La identificación de la persona física que firme la oferta: nombre y apellidos y nº de DNI o documento equivalente.
b) Los sobres se presentarán dentro del plazo – fecha y hora- establecido en el anuncio de licitación, en el registro indicado en la cláusula 16 de la carátula, o en oficinas de Correos para su posterior envío.

1.1. En el caso de que se permita la presentación de ofertas en papel y la documentación se presente en oficinas de Correos, la licitadora deberá anunciar el envío a través de correo electrónico remitido a la dirección que figura en la cláusula 11 de la carátula dentro del mismo día. El anuncio a través de correo electrónico sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y

se identifica fidedignamente a quien remite y a quien va destinado. En este supuesto, se procederá a la obtención de copia impresa y a su registro, que se incorporará al expediente.

1.2. El anuncio de envío debe incluir la identificación del contrato y de la licitadora. Al mismo se acompañará el justificante de imposición proporcionado por la oficina de Correos. Transcurridos diez (10) días naturales siguientes a la fecha indicada en el anuncio de licitación sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Clausula 9. Notificaciones y comunicaciones.

9.1 Actuaciones que son objeto de notificación y de comunicación

Serán notificados el acuerdo de adjudicación y los actos de trámite definidos en la letra del artículo 44.2 LCSP.

Se entenderá por comunicaciones las solicitudes de aclaración, los requerimientos para subsanar, defectos u omisiones, requerimientos de presentación de documentos previstos en el pliego y otros actos de trámite incluidos en el artículo 44.2.b LCSP.

9.2 Presentación de ofertas por medios electrónicos

Las notificaciones y las comunicaciones se practicarán a través del sistema de licitación electrónica.

Clausula 10. Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación estará constituida por el Director General de VISESA (que actuará como Presidente), la Directora del Departamento Técnico, el Director Económico-Financiero, el Director Jurídico y un Técnico del Departamento Jurídico que actuará como Secretario, o personas en quienes éstas deleguen o les sustituyan.

Clausula 11. Apertura de plicas

La Mesa de Contratación en el lugar, día y hora señalados para la apertura de las ofertas, comunicará el número y nombre de las empresas participantes, y en el mismo acto notificará el resultado de la calificación de los documentos del sobre A con expresión de las empresas admitidas, las rechazadas y la causa de inadmisión.

Acto seguido, se comunicará verbalmente el resultado de su apertura y de la evaluación de la documentación presentada en dicho sobre C.

A continuación, procederá a la apertura del sobre B “OFERTA ECONÓMICA” y a la lectura de las ofertas presentadas en dicho sobre.

Las puntuaciones resultantes de la evaluación de la documentación presentada en el sobre C, en el caso de que se haya exigido su presentación, y las ofertas presentadas en el sobre B serán publicadas en el perfil de contratante.

VISESA facilitará, en función de los recursos técnicos disponibles, el acceso virtual a dichos actos de apertura por las interesadas en el procedimiento.

Clausula 12. Oferta única

Cada empresa presentará una única oferta, no admitiéndose variantes a la misma. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

El plazo de validez de las ofertas será de SEIS (6) meses contados desde la fecha de la apertura de las proposiciones económicas.

Clausula 13. Capacidad para contratar

Podrán optar a la adjudicación de la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional o, se encuentren debidamente clasificadas.

También pueden participar varias personas que reúnan los requisitos indicados en el párrafo anterior agrupadas en UTE con arreglo a las condiciones previstas legalmente.

Además, cuando se trate de personas jurídicas, las prestaciones de los contratos objeto del presente pliego han de estar comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, conforme a sus estatutos societarios o reglas fundacionales, les sean propios.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir además, los requisitos establecidos en el artículo 68 de la LCSP y, en caso de resultar adjudicatarias, cumplir lo establecido en el artículo 68.2 de la LCSP.

Clausula 14. Requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional. Clasificación. Adscripción de medios

Dicha solvencia se acreditará a través de la clasificación indicada en la cláusula 17 de la carátula de este pliego cuando el contrato esté sujeto al requisito de clasificación (la clasificación sea obligatoria) o cuando, no estándolo (no siendo obligatoria), el licitador opte por acreditar su solvencia a través de la clasificación indicada en dicha cláusula. Si la clasificación no es obligatoria, la licitadora o candidata podrá acreditar su solvencia de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 17 de la carátula.

En este caso, la licitadora o candidata deberá acreditar que dispone de clasificación vigente para la celebración de contratos de obras del mismo grupo, subgrupo y categoría (igual o superior) que la que se indica mediante relación valorada expedida por el Registro competente. Dicha relación valorada deberá ir acompañada de una declaración responsable de la empresa en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.

No será exigible la clasificación a las empresas no españolas de Estados Miembros de la Unión Europea o de estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, ya concurran aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia.

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar un contrato determinado, la licitadora podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incursa en una prohibición de contratar.

En las mismas condiciones, las empresas que concurran agrupados en las uniones temporales a que se refiere el art.69 de la LCSP, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la unión temporal.

No obstante, con respecto a los criterios relativos a los títulos de estudios y profesionales que se indican como solvencia técnica y profesional y experiencia profesional, las empresas únicamente podrán recurrir a las capacidades de otras entidades si éstas van a ejecutar las obras para las cuales son necesarias dichas capacidades.

Cuando una empresa desee recurrir a las capacidades de otras entidades, presentará al efecto el compromiso por escrito de dichas entidades. En dicho compromiso escrito deberá constar que la responsabilidad de ambas tiene carácter solidario.

El compromiso se presentará únicamente por la licitadora que hubiera presentado la mejor oferta en el momento en que sea requerido para la presentación de la documentación justificativa, de conformidad con el art.150.2 de la LCSP.

A los efectos del art 75.4, 76.1 y 76.2 de la Ley Contratos del Sector Público, las licitadoras se comprometerán a adscribir a la ejecución del contrato los medios personales que se indican en la cláusula 17.4 de la carátula

Estos compromisos se integrarán en el contrato, con el carácter de obligación esencial a los efectos previstos en el artículo 211 de la LCSP, y de las penalidades establecidas en el presente pliego.

El incumplimiento de los criterios de solvencia, o de los requisitos de adscripción de medios dará lugar a la no admisión de la licitadora al presente procedimiento por parte de la Mesa de Contratación.

Clausula 15. Prohibiciones de contratar

Se estará a las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público. Igualmente es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público, en relación a la extensión de las prohibiciones de contratar a aquellas empresas de las que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que son continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas de las que hubiesen concurrido aquéllas.

Las prohibiciones de contratar contenidas en las letras c), d), f), g) y h) del apartado 1 del citado artículo se apreciarán directamente por VISESA y subsistirán mientras concurran las circunstancias que en cada caso las determinan. En los restantes supuestos, la prohibición de contratar requerirá su previa declaración por parte de VISESA mediante procedimiento al efecto con fijación de su duración.

II.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

II .01.-CONDICIONES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA

Clausula 16. Inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público y Registro Oficial de Contratistas de la CAE.

El certificado de inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de aptitud de la licitadora en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera y técnica o profesional, clasificación y demás circunstancias inscritas, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que consten en el mismo.

Asimismo, la inscripción en el Registro Oficial de Contratistas de Euskadi acreditará idénticas circunstancias que las recogidas en el párrafo anterior.

Clausula 17. Documentación

El presente Pliego conjuntamente con los documentos de los Proyectos que lo acompañan, forma parte de la documentación del concurso que servirá de base para la contratación y ejecución de la prestación del contrato.

La documentación básica para el estudio y presentación de las correspondientes ofertas está compuesta por:

a) El presente Pliego de Cláusulas Administrativas junto al Contrato de Ejecución de Obra.
b) El Proyecto Técnico de la obra, integrado por los siguientes documentos: Memoria y Pliego de Condiciones; Planos; Memoria de Calidades; Anexos; Estudio de Seguridad y Salud; Programa de Control de Calidad.
c) Estudio geotécnico, plan de gestión medio ambiental

Clausula 18. Aceptación del Pliego

La presentación de ofertas supone la expresa aceptación incondicional y sumisión a lo regulado en los pliegos rectores de la licitación y a los documentos que los acompañan. Este Pliego será de obligado cumplimiento para la empresa contratista a quien se adjudique el concurso, así como las condiciones ofertadas que mejoren las establecidas en el Pliego.

Clausula 19. Procedimiento de licitación

El contrato se adjudicará mediante Concurso Público, y utilizando el procedimiento abierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 316 de la Ley de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 156 y siguientes del mismo.

En dicho procedimiento abierto podrán presentar ofertas todas las empresas interesadas, que cumplan los requisitos de solvencia económica, financiera, técnica y profesional exigidos y que no se encuentren incursas en prohibición de contratar.

Clausula 20. Publicidad de la licitación

El concurso será convocado mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE) y los perfiles de contratante de VISESA y de Gobierno Vasco.

Clausula 21. Presentación de las proposiciones y documentación a presentar

21.1.- Los licitadores deberán componer su oferta de la siguiente manera:

- SOBRE "A".- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

a) Documento Europeo Único de Contratación (DEUC) del operador económico debidamente cumplimentado. Su cumplimentación se realizará a través de la direcciónhttps://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es y el archivo xml publicado en el perfil de contratante.
b) Datos a efectos de notificaciones y comunicaciones según anexo 15
c) Garantía provisional, si lo exige la cláusula 6 de la carátula.
d) Compromiso de adscripción de medios según anexo 13
e) Nombres y cualificación profesional: en el caso de que se exija en la cláusula 17.4 de la carátula, la empresa debe aportar los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación. La licitadora cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación deberá acreditar la efectiva disposición de tales medios.
f) Designación como confidencial de informaciones facilitadas por la licitadora.
g) Las empresas pertenecientes a un **grupo empresarial**, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, deberán presentar declaración sobre los extremos reseñados en el citado artículo respecto de los socios que integran el grupo. En el caso de que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, deberán presentar declaración en la que hagan constar esta condición, indicando el nombre de las concurrentes. Asimismo, las licitadoras que no pertenezcan a un grupo empresarial deberán presentar declaración en ese sentido.
h) Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a VISESA deberán presentar, todas y cada una de las empresas, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso solidario en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada una de ellas; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarias y la designación de representante o persona apoderada única de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por la representación de cada una de las empresas que componen la unión.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresas, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión antes de la formalización del contrato. La duración de la unión será coincidente con la del contrato, hasta su extinción.

i) Certificado del **sistema de gestión ambiental**.

j) **Declaración jurada** respecto al cumplimiento por parte de la empresa contratista del porcentaje de personal fijo de la empresa que garantice su profesionalidad y continuidad, en los términos señalados la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, es decir: no inferior al 10 % durante los 18 primeros meses de vigencia de la Ley, ni al 20 % durante los meses de decimonoveno al trigésimo sexto, ni al 30 % a partir del mes trigésimo séptimo, inclusive.

k) **Declaración de la representación de la licitadora que recoja los siguientes compromisos por parte de la empresa,** en caso de resultar adjudicataria del concurso:

1º.- Compromiso de la Empresa Constructora, de mantener el equipo desde la presentación de la oferta hasta la recepción de la obra. La persona con responsabilidad posventa deberá de mantenerse hasta la fecha de devolución de las garantías.

2º.- Elaborar un Plan de Aseguramiento de la Calidad en la ejecución de la obra con el contenido mínimo establecido en la *"Guía para la aplicación de la norma UNE-EN ISO 9001:2015 en empresas constructoras"*. La adjudicación quedará condicionada a la presentación efectiva del citado documento.

3º.- Elaborar un Plan de Gestión Ambiental en la ejecución de la obra con el contenido mínimo fijado por VISESA con anterioridad al inicio de la obra, en el mismo se recogerán las sobreprestaciones en materia de sostenibilidad y el control ambiental de las obras establecido conforme a la certificación EMAS de Visesa y el documento de condiciones particulares que serán objeto de seguimiento en obra.

l) **Relación e información respecto a las Subcontratistas:** se aportará una declaración en la que se relacionen las subcontratistas con los que la Empresa concertará, en su caso, la ejecución parcial del contrato, indicando las partes del contrato objeto de subcontratación, importe, y el nombre o perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica de las subcontratistas.

21.2.- En cuanto a la documentación a presentar en el sobre "A" por las empresas no españolas de Estados Miembros de la Comunidad Económica Europea, al igual que por las demás empresas extranjeras, se acreditará de la siguiente manera:

- Cuando se trate de empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarias del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo, o la presentación de las certificaciones que se indican como solvencia técnica para los contratos de obras.
- Tendrán capacidad para contratar con el sector público las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder realizar la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.
- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.
- Adicionalmente, se exige a las empresas no comunitarias que resulten adjudicatarias de contratos de obras que abran una sucursal en España, con designación de personas apoderadas o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.
- Documentación acreditativa de la habilitación empresarial o profesional precisa para la realización del contrato.

- Las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro oficial en que deba estar inscrito correspondientes al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos
- Relación de las obras de edificación de viviendas efectuadas en los diez últimos años, y certificados de buena ejecución señalándose el importe, las fechas, el lugar de ejecución de las obras y precisando si se encuentran terminadas o no, si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.
- Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano o al euskera.
- Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias de que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

- SOBRE "B".- OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

  Este sobre deberá presentarse con los requisitos recogidos en la cláusula 19 de la carátula.

- SOBRE "C".- CRITERIOS CUYA APLICACIÓN REQUIERE UN JUICIO DE VALOR

  Este sobre deberá presentarse con los requisitos recogidos en la cláusula 19 de la carátula.

II .02.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Clausula 22. Criterios de valoración de las ofertas.

Los criterios de valoración de las ofertas serán los indicados en la cláusula 18 de la carátula.

Clausula 23. Informes.

La Mesa podrá encomendar la realización de los informes técnicos precisos sobre el contenido de las ofertas.

Clausula 24. Órgano de Contratación

El Órgano de Contratación es el Consejo de Administración de VISESA quien ha facultado al Director General para la realización de los trámites relativos a la aprobación del Pliego, publicaciones, acuerdo de adjudicación y formalización del contrato.

Clausula 25. Responsable del Contrato

Sin perjuicio de las funciones de seguimiento y ejecución ordinaria del contrato, la supervisión e inspección de los trabajos corresponden al responsable del contrato que desarrollará las siguientes funciones:

a) Dictar, por escrito, las instrucciones necesarias para asegurar la correcta realización de la prestación.
b) Aprobar las relaciones valoradas de obra.
c) Constatación de la correcta ejecución de la prestación y su recepción.
d) Supervisar y verificar el cumplimiento por parte de la contratista de las obligaciones asumidas en virtud del contrato, informar al órgano de contratación de los eventuales incumplimientos y, en su caso, informar sobre la resolución del contrato o la imposición de penalidades.
e) Informar sobre la alteración de los medios humanos y materiales que se obligó a adscribir a la ejecución del contrato.
f) Proponer las modificaciones que resulte necesario introducir
g) Emitir informe donde se determine, en caso de demora en la ejecución, si el retraso producido es imputable a la contratista

En caso de discrepancia entre la persona responsable del contrato y el órgano de contratación sobre el cumplimiento y ejecución del mismo, prevalecerá el criterio del órgano de contratación.

Clausula 26. Adjudicación.

A la vista de los informes técnicos recibidos y de la valoración que la Mesa haga de la documentación contenida en los sobres, dicha Mesa de contratación elevará la oportuna propuesta de adjudicación al Consejo de Administración de VISESA, en cuanto órgano de contratación. Si la licitación está dividida en lotes, para su adjudicación se estará lo establecido en la cláusula 1.3 de la carátula. La propuesta de adjudicación, que se efectuará a favor de la empresa que, según los criterios de valoración, haya realizado en conjunto la oferta económicamente más ventajosa, no crea derecho alguno a favor de la licitadora propuesta. No obstante, si el Consejo de Administración no adjudicara el contrato de acuerdo con la propuesta formulada, deberá motivar su decisión.

El Consejo de Administración de VISESA, a la vista de la propuesta de adjudicación formulada por la Mesa de Contratación y con las especialidades señaladas, procederá a dar el visto bueno a la propuesta la adjudicación y facultará a la Mesa de Contratación para que proceda a solicitar a la licitadora que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa requerida en la cláusula siguiente.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la licitadora ha retirado su oferta, procediéndose a incautar la garantía provisional. Y se procederá a recabar la misma documentación a la licitadora siguiente, por el orden que hayan quedado clasificadas las ofertas con el Visto Bueno dado por el Consejo de Administración. En este caso, se otorgará a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado.

El Director General de VISESA, facultado por el Consejo de Administración, adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación, que será notificada a la adjudicataria y al resto de licitadoras, y publicada en el perfil del contratante de VISESA (www.visesa.eus).

Adjudicado y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de las interesadas. Si éstas no retiran su documentación en el mes siguiente a la fecha en que se les notifique la adjudicación, VISESA no estará obligada a seguirla custodiando.

Clausula 27. Requisitos previos a la adjudicación.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, se requerirá a la licitadora que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

1. A efectos de acreditar su capacidad de obrar:

a) Escritura y estatutos: cuando la empresa adjudicataria sea una persona jurídica, presentará escritura de constitución, de modificación y estatutos vigentes inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por la que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
b) Las licitadoras no españolas nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo acreditarán su capacidad de obrar de conformidad con lo dispuesto en el art. 84 LCSP.
c) Las demás licitadoras extranjeras acreditarán su capacidad de obrar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 LCSP.

2. DNI: Documento Nacional de Identidad de la persona que ha firmado la oferta o la solicitud de participación, en nombre propio o como apoderado.
3. Apoderamiento: cuando la persona firmante de la oferta o solicitud de participación no actúe en nombre propio, o la empresa adjudicataria sea una sociedad o persona jurídica, la persona que firma deberá presentar apoderamiento bastante al efecto. Si la empresa interesada es una persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.
4. Habilitación empresarial o profesional: en el caso de que se encuentre especificada en la carátula, deberá incluirse la documentación acreditativa de la habilitación empresarial o profesional especificada.

5. Solvencia: cuando de conformidad con la cláusula 17 de la carátula, sea obligatorio disponer de unos requisitos mínimos de solvencia, la licitadora debe presentar la documentación indicada en la cláusula para su acreditación, salvo que dichos requisitos hayan sido sustituidos por la clasificación. En caso de exigencia de clasificación, la adjudicataria deberá presentar el certificado de clasificación vigente para la celebración de contratos de obras del mismo grupo, subgrupo y categoría (igual o superior) que la que se indica en la carátula mediante certificación expedida por el Registro competente. Dicha certificación deberá ir acompañada de una declaración responsable de la empresa en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.
6. Disponibilidad de los medios materiales y humanos que, en su caso, la licitadora se haya obligado a adscribir a la ejecución del contrato.
7. Disponibilidad de la solvencia y medios de otras entidades durante toda la vigencia del contrato, si la licitadora ha recurrido a la solvencia y medios de otras entidades.
8. Ausencia de prohibiciones de contratar: documentación acreditativa de la no concurrencia de prohibiciones de contratar de conformidad con el artículo 85 LCSP.
9. Documentación acreditativa de hallarse al corriente de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
10. Garantías definitivas.
11. El pago de las primas de seguros.
12. Unión Temporal de Empresas. Escritura de formalización de Unión Temporal de Empresas**,** en el caso de que el adjudicatario sea una UTE, de acuerdo con la Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre Régimen Fiscal de Agrupaciones y Uniones Temporales de Empresas y normativa que la modifica. Así como el número de Identificación Fiscal.
13. Compromiso de plazo. Presentar la documentación relativa al compromiso de cumplimiento del plazo total para el conjunto de las obras y de los plazos parciales para la terminación de los hitos siguientes: enrasado de cimientos, terminación cota cero, terminación de cubierta, piso piloto, terminación de tabiquería y fin de obra.
14. Compromiso de precio. Suscribir un documento en el que declare expresamente su conformidad con el estado de las mediciones de su oferta, por lo que las diferencias de número de unidades a ejecutar, así como de medición, en más o en menos, que pudieran darse en relación con la realidad, no producirán variación alguna sobre el precio alzado global.
15. Tratamiento de datos por parte de la contratista. En el caso en que la ejecución de la obra conlleve tratamiento de datos por parte de la contratista, éste deberá presentar una declaración en la que ponga de manifiesto donde van a estar ubicados los servidores en los que se alojaran los datos y desde donde se van a prestar los servicios asociados a los mismos. En dicha declaración deberá constar la obligación de comunicar cualquier cambio que se produzca, a lo largo de la vida del contrato, respecto de la información facilitada en dicha declaración.
16. Dudas y observaciones. La contrata adjudicataria de las obras presentará a la Dirección Facultativa y a VISESA, con anterioridad a la firma del contrato, un listado con las observaciones, dudas y aclaraciones que estime pertinentes relativas a:

a).- El contrato de ejecución de obra con suministro de materiales,
b).- El Pliego de Condiciones del Concurso.
c).- El Proyecto Técnico, redactado por la Dirección Facultativa mencionada en este Pliego:

1. Planos.
2. Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
3. Memoria y anexos a la misma.
4. Pliego de Condiciones Generales y Cláusulas Adicionales.
5. Estado de Mediciones y descripción de cada una de las partidas de obra.
6. Programa de Control de Calidad.
7. Estudio de Seguridad y Salud.
8. Análisis de afecciones en la parcela

d).- El Presupuesto Económico presentado por la empresa constructora y aceptado por la Promotora.
e).- Diagrama de barras de ejecución y económico mensual, incluyendo el camino crítico y la planificación de la mano de obra directa destinada a la ejecución de las obras.
f).- Resto de la documentación que se menciona en el presente contrato.
g)- Los precios descompuestos de las partidas a medición que presentará la empresa constructora después de la adjudicación de las obras. Dicho documento se anexará y formará parte del Contrato a todos los efectos.
h)- Medios humanos a utilizar durante la obra aportada por la empresa constructora.
i)- Memorias aportadas por la empresa constructora.

27.2.- Reglas de prevalencia en caso de existencia de contradicciones en la documentación.

1. En el caso de discordancia entre las estipulaciones del contrato y el contenido de cualquier otra documentación (Pliego, Proyecto Técnico….) prevalecerá lo indicado en el contrato.

2. En el caso de discordancia entre los diferentes documentos que conforman el Proyecto Técnico, prevalecerá el orden de documentos relacionados en este Pliego (Planos, Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares, Proyecto, Memoria, Pliego de Condiciones contratación, Mediciones, Presupuesto)

Firmado el contrato no podrá presentar la contrata adjudicataria ninguna reclamación o pretensión económica por estos conceptos, quedando las decisiones al respecto al buen juicio de la Dirección Facultativa.

Clausula 28. Adjudicación en caso de resolución.

En el supuesto de resolución del contrato a la inicial adjudicataria, cualquiera que sea la causa, VISESA se reserva la facultad de adjudicar el nuevo contrato a alguna de las empresas participantes en el concurso (preferentemente según el orden de puntuación obtenido, salvo razones que a juicio de VISESA desaconsejen la citada preferencia, y sin modificación de las condiciones ofertadas) o bien a una tercera empresa no participante en el Concurso, cuando a criterio de VISESA se justifique la conveniencia de tal decisión, y de conformidad con los supuestos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público.

Clausula 29. Formalización del contrato

Los servicios dependientes del órgano de contratación requerirán al adjudicatario para que formalice el contrato en plazo no superior a cinco días a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, una vez transcurrido el plazo de 15 días hábiles sin que se hubiera interpuesto recurso que lleve aparejada la suspensión de la formalización del contrato. De igual forma procederá cuando el órgano competente para la resolución del recurso hubiera levantado la suspensión.

Con carácter previo a la formalización del contrato, será obligatoria la presentación de:

- Descomposición de precios. Precios unitarios para cada unidad de obra a medición, los cuales comprenderán los precios de los materiales, mano de obra cuantificada por su rendimiento y coste horarios, medios auxiliares necesarios, gastos indirectos, gastos generales y beneficio industrial. Los precios ofertados no podrán modificar la definición, especificaciones o cuantías de materiales definidas en proyecto para las distintas unidades de obra ni la definición de los costes directos e indirectos que componen el precio de cada una de ellas. Se requerirá la aprobación de dicho documento por parte de VISESA, previa la formalización del contrato.

- Subcontratistas. Señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad, datos de contacto y representante o representantes legales del subcontratista y justificando suficientemente la aptitud de ésta para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, y acreditando que el mismo no se encuentre incurso en prohibición de contratar.

La formalización del contrato será efectuada por el Director General de VISESA actuando en base a la delegación otorgada por el Consejo de Administración de VISESA, en cuanto órgano de contratación, en caso de no existir recursos a la adjudicación.

La formalización deberá publicarse en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Perfil del Contratante de VISESA.

Cuando por causas imputables a la adjudicataria no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le incautará la garantía definitiva, en concepto de penalidad.

En este caso, el contrato se adjudicará a la siguiente licitadora por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en la cláusula relativa a la adjudicación.

Si las causas de la no formalización fueran imputables a VISESA, se indemnizará a la empresa contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

El contrato se perfeccionará mediante la formalización realizada por el Órgano de Contratación en los términos señalados anteriormente, no podrá procederse a la ejecución del contrato con carácter previo a su formalización.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato, se considerará incumplimiento de la condición para la adjudicación y VISESA podrá acordar la adjudicación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas con el Visto Bueno dado por el Consejo de Administración.

El Pliego de Cláusulas Particulares, las condiciones particulares de la contratación, así como la documentación complementaria facilitada en la presente licitación revestirán carácter contractual por lo que deberán ser firmadas en prueba de conformidad por los adjudicatarios en el mismo acto de formalización del contrato.

Clausula 30. Cesión.

30.1.- Las Empresas que resulten adjudicatarias de la licitación a que se refiere el presente Pliego no podrán ceder los derechos y obligaciones derivados del contrato sin autorización expresa de VISESA.

30.2.- Para que las empresas contratistas puedan ceder sus derechos y obligaciones a terceros, deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que VISESA autorice, de forma previa y expresa, la cesión.

b) Que la cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose la empresa contratista en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación, o ha puesto en conocimiento del juzgado competente para la declaración del concurso que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, en los términos previstos en la legislación concursal.

c) Que la cesionaria tenga capacidad para contratar con VISESA y la solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido a la cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.

d) Que la cesión se formalice, entre la adjudicataria y la cesionaria, en escritura pública.

30.3.- La cesionaria quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones que corresponderían a la cedente.

Clausula 31. Seguros.

De conformidad con el artículo 196 LCSP serán a cargo de la adjudicataria los daños producidos en el desarrollo de las obras. Con independencia de los términos establecidos en el contrato, VISESA contratará para todo el periodo que duren los trabajos y por cuenta del adjudicatario, las siguientes pólizas:

a) Seguro de Responsabilidad Civil que garantice las responsabilidades que se puedan derivar por los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las imputables a VISESA como las imputables a las contratas y las subcontratas y en general a toda persona que participe en las obras.

b) La suma asegurada dependerá de las características de cada obra pero en ningún caso será inferior a los 3.005.060 €.

c) Seguro de Todo Riesgo Construcción que cubra los daños a la propia obra e instalaciones, incluyendo como aseguradas tanto a VISESA como a las empresas contratistas y/o subcontratistas. El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material incluyendo los Gastos Generales y Beneficio Industrial y sin tener en cuenta el IVA.

Como garantías complementarias la póliza incluirá las coberturas de: Revalorización de Capitales, Impermeabilización de Fachadas y Cubiertas, y Renuncia frente al Contratista.

El Seguro de Garantía Decenal se contratará y abonará por VISESA.

Clausula 32. Pago de Primas.

Las adjudicatarias abonarán las primas de los seguros con los importes que se recogen en la cláusula 4 de la carátula.

En todo caso serán soportados por la adjudicataria los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas. La peritación de los daños realizada a cargo de la Compañía de Seguros así como los acuerdos de cancelación de siniestros serán vinculantes para la adjudicataria.

En caso de producirse un retraso en la finalización de las obras sobre la fecha prevista, se procederá a la contratación de las prórrogas necesarias debiendo la adjudicataria pagar la sobreprima que corresponda. La adjudicataria deberá comunicar a la finalización de los trabajos, el volumen de obra definitivo y, en caso de superar el presupuesto de obra previsto inicialmente, se hará cargo de la sobreprima correspondiente de la regularización de la suma asegurada. La adjudicataria comunicará de forma inmediata todo siniestro o incidencia a la Correduría de Seguros designada por VISESA, con el fin de proceder a la tramitación del expediente.

VISESA proporcionará a la empresa contratista una copia de la póliza antes del inicio de las obras. El pago correspondiente al Seguro de Responsabilidad Civil y al Seguro de Todo Riesgo Construcción se realizará por la Contratista a VISESA con anterioridad a la firma del contrato de ejecución de obra.

En cualquier caso, los importes finales a liquidar serán los efectivamente abonados por VISESA para los diferentes seguros.

Clausula 33. Otros seguros.

Además de los seguros de daños y responsabilidad civil la adjudicataria deberá suscribir y mantener a su costa, tanto durante la ejecución de los trabajos como durante el plazo de garantía, los siguientes contratos de seguro:

a) Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, con arreglo a la normativa vigente.
b) Seguro obligatorio, tanto de vehículos propios como de los utilizados por la adjudicataria de la obra, garantizando ilimitadamente su responsabilidad civil.
c) Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido a la adjudicataria en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales.

Clausula 34. Responsabilidades

La responsabilidad primaria y directa de la empresa contratista no podrá reducirse, atemperarse o subrogarse al condicionado o actuación de las aseguradoras.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumidos por la Contratista en virtud del resto de las estipulaciones contractuales.

Clausula 35. Documentación de los seguros

Durante la vigencia del contrato, la Propiedad y/o la Dirección Facultativa, podrán pedir a la Contratista que le exhiba la documentación correspondiente a dichos seguros, o que se le entregue copia de las pólizas o certificado de los mismos, así como que se le acredite estar al corriente en el pago de las primas, con la obligación, por parte de éste de cumplimentar dicho requerimiento, pudiendo -en caso contrario- la Propiedad suspender el pago de las relaciones valoradas y suspender el plazo de garantía de un año, sin que dicho período de suspensión sea computable a efectos de indemnizaciones, todo ello sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar por causa del incumplimiento.

III.- CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN

III .01.- NORMAS REGULADORAS

Clausula 36. Regulación.

La presente contratación se regirá por las cláusulas contenidas en este Pliego de Cláusulas Administrativas y sus anexos. Subsidiariamente se regirá por:

a) En cuanto al procedimiento de adjudicación por lo que se establece en las secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I, del Libro II y artículo 319 de la Ley de Contratos del Sector Público y por aquellas disposiciones de carácter general, que en desarrollo de los citados capítulos de la Ley estatal pueda aprobar el Gobierno Vasco.
b) En cuanto al resto de aspectos de la contratación, por las citadas disposiciones y por aquello que prevén los artículos 1.588, 1.599 y concordantes del Código Civil relativos a la ejecución de las obras por ajuste o precio alzado.

Clausula 37. Obligaciones contractuales esenciales de la Contratista

A los efectos previstos en el art. 202 de la Ley de Contratos del Sector Público, y con los efectos que se señalará, se consideran obligaciones contractuales esenciales de la Contratista las siguientes:

1. Observancia de las obligaciones legales y contractuales en materia laboral y de seguridad tanto de la Contratista como de sus Subcontratistas y el cumplimiento de las instrucciones en dicha materia dictadas por la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras y por el personal técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.

2. El cumplimiento en el pago de los salarios y la aplicación de las condiciones salariales derivadas del convenio colectivo de la construcción del Territorio donde radique la obra.

3. El cumplimiento de las obligaciones relativas a la igualdad de mujeres y hombres.

4. Cumplimiento de los plazos contractuales (parciales y final del planning de obra de la oferta).

5. Adscripción efectiva a la obra de los medios materiales y/o humanos señalados en la oferta adjudicada por parte de la Contratista.

6. Cumplimiento de las mejoras y compromisos adquiridos por la Contratista en su oferta y objeto de valoración a través de los criterios de adjudicación.

7. Cumplimiento del Plan de Gestión Ambiental, incluyendo los compromisos ofertados por la empresa contratista y los recogidos en el pliego de bases técnicas de la licitación.

8. Cumplimiento de las instrucciones dictadas por VISESA, la Dirección Facultativa u organismos oficiales en relación con la reparación de vicios o defectos constructivos imputables a la Contratista dentro del plazo máximo señalado en dichas instrucciones.

9. Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Pliego respecto a los requisitos de la subcontratación.

10. Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Pliego respecto al pago a las subcontratistas. Especialmente, respecto al deber de entrega por parte de la contrata a VISESA de la información de pago a subcontratistas y el cumplimiento de los plazos legales de pago.

11. El sometimiento a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos. La obligación de la empresa adjudicataria de presentar la declaración en la que ponga de manifiesto donde van a estar ubicados los servidores y desde donde se van a prestar los servicios asociados a los mismos,

así como, la obligación de comunicar cualquier modificación de los datos aportados. Y la obligación de indicar, si tienen previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos, indicando el nombre o perfil profesional de las subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.

Clausula 38. Penalidades

Además de permanecer la obligación de la empresa contratista de cumplir efectivamente las obligaciones contractuales esenciales en los términos que fueron objeto de la adjudicación, la reparación de defectos e indemnización de daños y perjuicios y de la posibilidad de resolver el contrato, el órgano de contratación podrá imponer a la contratista las siguientes penalidades:

.- En caso de incumplimiento del Plan de Obra, tanto de los plazos parciales y total previstos, se procederá de la siguiente manera: en caso de incumplimiento de plazo parcial, VISESA podrá aplicar mensualmente una penalización por retraso consistiendo en un 20 % del importe de obra prevista y no ejecutada que se deducirá del pago mensual, o en su caso, de la liquidación de la obra, en caso de incumplimiento de plazo total, VISESA podrá aplicar una penalización por un importe del 20 % de obra prevista y no ejecutada hasta la aprobación de nuevo planning de obra, que se deducirá de la liquidación de la obra. La empresa contratista incurrirá en mora sin necesidad de requerimiento previo. En el mes en el que la Contratista recupere el retraso incurrido, VISESA podrá acordar la devolución de las penalizaciones aplicadas.

Esta penalización podrá no ser de aplicación cuando concurran causas justificadas o no imputables al contratista que deberán ser debidamente justificadas y aprobadas por VISESA.

.-En el caso de incumplimiento de las obligaciones legales y/o contractuales en materia laboral y de seguridad tanto de la empresa Contratista como de sus Subcontratistas, existiendo además riesgo grave, acreditado todo ello mediante la correspondiente incidencia anotada por la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras en el Libro de Incidencias, se podrá aplicar una penalización de hasta el 5% del importe de certificación media de la obra. La reiteración de estos incumplimientos o la gravedad de los mismos dará lugar a la resolución del contrato con incautación de las garantías.

.-En el caso de incumplimiento de las instrucciones en materia laboral y de seguridad, tanto de la empresa contratista como de sus Subcontratistas, dictadas por la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras y por el personal técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA en exigencia del cumplimiento de las obligaciones contractuales o legales y en supuestos distintos a los señalados en el párrafo anterior, se podrá aplicar una penalización de hasta el 1% del importe de certificación media correspondiente a la obra.

.- En el caso de incumplimiento o retraso reiterado en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores a las derivadas del convenio colectivo que sea grave y dolosa, dará lugar a la imposición de una penalidad de hasta el 5% del importe de certificación media correspondiente a la obra.

.-En el caso de incumplimiento o modificación, sin el consentimiento de VISESA, de los medios materiales y/o humanos señalados en la oferta adjudicada, se podrá aplicar una penalización de hasta el 3% del importe de certificación media correspondiente a la obra.

.-En el caso de incumplimiento de las mejoras y compromisos adquiridos por la empresa contratista en su oferta y objeto de valoración a través de los criterios de adjudicación, se podrá aplicar una penalización. La de mayor importe que resulte de la cuantificación de la mejora o compromiso o del 5% del importe de certificación media correspondiente a la obra.

.-En el caso de incumplimiento del Plan de Gestión Ambiental, se podrá aplicar una penalización. La de mayor importe que resulte de la cuantificación del incumplimiento del Plan de Gestión Medioambiental o del 5% del importe de certificación media correspondiente a la obra. En el caso de que el incumplimiento conlleve una sanción para Visesa, ésta se repercutirá a la empresa constructora.

.-En el caso de incumplimiento de las instrucciones dictadas por VISESA, la Dirección Facultativa u organismos oficiales en relación con la reparación de vicios o defectos constructivos imputables a la empresa contratista, dentro del plazo máximo señalado en dichas instrucciones, se estará a lo previsto en el Pliego en cuanto a la ejecución directa de las reparaciones con cargo a las garantías, incrementado el precio en un 10 % como gastos de gestión o en el % que resulte de la oferta presentada por la adjudicataria.

.-En el caso de incumplimiento de las condiciones establecidas para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud de la subcontratista, se podrá aplicar una penalización de hasta el 1% del importe de certificación media correspondiente a la obra. Cuando se modifiquen las subcontratistas inicialmente previstas sin consentimiento de VISESA la penalización consistirá en el 5 % del presupuesto relativo al capítulo recogido en la oferta objeto de subcontratación. En caso de que la infracción cometida se corrija adecuadamente, VISESA podrá reintegrar la penalización aplicada.

.- En el caso de incumplimiento en la entrega en plazo del documento de condiciones de subcontratación o del informe trimestral acreditativo de los pagos a subcontratistas, o si éstos recogieran defectos y/o anomalías graves que impidan conocer la información necesaria, se podrá aplicar una penalización de hasta el 3% del importe de certificación media correspondiente a la obra. La reiteración de estos incumplimientos dará lugar a una penalización de hasta el 3% sobre el presupuesto de obra ejecutada y certificada durante el periodo para el cual no se hubiera entregado el informe trimestral.

.- En el caso de que el informe trimestral evidencie el incumplimiento del plazo legal de pago, se aplicará una penalización de hasta un importe equivalente al 3% del importe total del capítulo en el que se encuentre incluida la subcontrata impagada sobre el porcentaje que la factura represente, tal y como se indica en el informe trimestral de pagos.

En caso de que hubiera más de una factura impagada dentro del mismo capítulo y trimestre, se aplicará en el cálculo de la penalización el porcentaje de ejecución del presupuesto vigente más elevado de entre las facturas impagadas en dicho trimestre.

En el momento en que se demuestre acreditado el pago y siempre que medie justificación suficiente de conformidad con la Ley 3/2004, de lucha contra la morosidad, se podrá proceder a la devolución del 100% de la penalización aplicada, en cada caso.

En el caso de que el mismo impago siguiera vigente en los siguientes informes y el capítulo se encontrara cerrado, la penalización será aplicada sobre el total acumulado de obra certificada del capítulo al que corresponda la contrata.

.- En el caso de incumplimiento de las obligaciones esenciales en materia de protección de datos, se podrá aplicar una penalización de hasta el 1% del importe de certificación media correspondiente a la obra.

El concepto de certificación media de la obra a efectos de penalizaciones se calculará sobre el importe de adjudicación de la obra sin IVA entre el plazo de obra previsto.

Estas penalizaciones se impondrán por cada incumplimiento individual y, en caso de que el mismo se reitere, VISESA podrá imponer las penalizaciones nuevamente una vez detectado de nuevo el incumplimiento. En el caso de que el incumplimiento tenga carácter continuado y se mantenga en el tiempo, VISESA procederá a la aplicación de penalizaciones semanales hasta la terminación del incumplimiento.

Estas penalizaciones no podrán superar el límite fijado en el artículo 192.1 de la Ley de Contratos del Sector Público.

El pago de dichas penalizaciones se realizará con cargo a las relaciones valoradas de obra pendientes de abono, garantías definitivas y complementaria constituidas o en poder de VISESA o cualquier otro derecho de crédito que ostente de la empresa contratista frente a VISESA. El importe de las penalizaciones se considerará líquido, vencido y exigible a los efectos de compensación con cualesquiera otros créditos que existiesen a favor de la Contratista o con las cantidades por cualquier concepto que a éste le hubieren sido retenidas.

La aplicación de dichas penalizaciones se realizará previo trámite de notificación del incumplimiento y la concesión de un plazo de 10 días hábiles para que la empresa Contratista formule alegaciones. El incumplimiento reiterado de alguna o algunas obligaciones contractuales esenciales será causa de resolución del contrato.

La reiteración de estos incumplimientos o la gravedad de los mismos dará lugar a la resolución del contrato con incautación de las garantías. En caso de que la infracción cometida conlleve sanción administrativa o penal para la constructora, se le reintegrará la penalización aplicada.

Clausula 39. Recursos y Tribunales.

El órgano competente para resolver el recurso especial en materia de contratación frente a actos previstos en el artículo 44.2 LCSP en relación con los contratos recogidos en el artículo 44.1 LCSP, así como para decidir sobre la adopción de las correspondientes medidas provisionales, es el Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi. La tramitación del citado recurso se ajustará a lo dispuesto en los artículos 44 a 60 de la LCSP.

Los actos dictados en relación con contratos no comprendidos en el artículo 44.1 LCSP serán susceptibles de los recursos ordinarios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la resolución de los recursos solo procederá la interposición de recurso contencioso-administrativo conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En materia de preparación, adjudicación y modificaciones contractuales, cuando la impugnación de estas últimas se base en el incumplimiento de lo establecido en los artículos 204 y 205 de la LCSP, será competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, previa la resolución del recurso especial citado, la interposición del cual tiene carácter obligatorio como trámite previo a la impugnación ante el citado orden. De la ejecución del contrato y sus efectos deberá conocer la jurisdicción civil.

La adjudicataria hace una renuncia expresa al fuero de su domicilio y se somete a los Juzgados y Tribunales de Vitoria-Gasteiz que sean competentes para la resolución de cuantas incidencias y reclamaciones pudieran plantearse.

Clausula 40. Comunicaciones entre las partes.

Las notificaciones realizadas entre las partes se realizarán a las direcciones, faxes, correo electrónico y teléfonos móviles recogidas en la formalización del contrato o a través de las actas de reunión de coordinación, surtiendo plenos efectos siempre y cuando las mismas se realicen por conducto fehaciente. En particular, se acepta por las partes el uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en las condiciones establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Ambas partes aceptan de forma expresa el uso de MailCertificado®, FaxCertificado®, SmsCertificado®, BmailCertificado®, así como cualquier servicio similar ofrecido por un tercero de confianza, además de las formas existentes de comunicación fehaciente.

Con el objeto de facilitar las continuidad en las comunicaciones, las partes se comprometen a mantener los números de teléfono móvil, fax, dirección de correo electrónico y dirección postal reflejados en la formalización del contrato y a notificar en el plazo de 30 días por conducto fehaciente a la otra parte cualquier cambio en los mismos en el caso de que este se efectuara.

Las partes firmantes aceptan de forma expresa que será causa de resolución inmediata de este contrato el incumplimiento del párrafo anterior, pudiendo solicitar dicha resolución la parte que habiendo cumplido sus obligaciones de mantener informada a la otra parte de las direcciones en activo: dirección postal, dirección de correo electrónico, número de fax y número de teléfono móvil, se vea ante la imposibilidad de notificar a la otra parte por haber variado esta cualesquiera de las siguientes: la dirección postal, dirección de correo electrónico, número de fax y número de teléfono móvil.

Clausula 41. Protección de datos de carácter personal.

Cumplimiento del deber de información

Tratamiento de datos de carácter personal

De acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se informa de los siguientes aspectos sobre el tratamiento de datos personales de los licitantes y adjudicatario del servicio:

Responsable del tratamiento: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A., con CIF A20306775, domicilio en Portal de Gamarra, 1A - 2ª Planta – C.P. 01013 Vitoria (Álava), teléfono 945 21 40 38 y correo electrónico: visesa@visesa.eus

Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos: dpo@visesa.eus

Finalidad del tratamiento: gestionar la presente licitación del servicio de tal forma que, en caso de resultar finalmente adjudicataria del mismo, se utilizarán con la finalidad del adecuado mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual y de los servicios que presta.

Legitimación: respecto a los datos personales de las licitantes, la base legal o jurídica para el tratamiento de los datos personales es la aplicación de las medidas precontractuales necesarias para la gestión de misma.
Respecto a los datos personales de la adjudicataria, la base legal es la ejecución del contrato que se suscriba entre las partes.

Destinatarios de los datos: Tribunal Vasco de Cuentas, como órgano fiscalizador de nuestra actividad y ello en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1/1988, de 5 de febrero, del Tribunal Vasco de Cuentas y, en su caso, a la administración tributaria competente para cumplir con las correspondientes obligaciones fiscales y tributarias, y ello en cumplimiento de la Norma Foral Tributaria que resulte aplicable en cada provincia.

Plazo de conservación de los datos: los datos personales de las licitantes los conservaremos durante el plazo de vigencia de la licitación y, una vez finalizada, durante los plazos de prescripción de responsabilidades.
Respecto de la *empresa adjudicataria*, durante los plazos de prescripción de obligaciones legales y tributarias.

Derechos de protección de datos: en cualquier momento puede solicitarnos el acceso a sus datos personales o, en su caso, su rectificación o supresión, la limitación del tratamiento en cuyo caso únicamente los conservaremos para el ejercicio o la defensa de reclamaciones, su oposición al mismo, a no ser objeto de una decisión basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles, así como su derecho a la portabilidad de los datos personales. Para ello deberá enviar una solicitud por escrito dirigida a VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. en Portal de Gamarra, nº 1A-2ª Planta - C.P. 01013 de Vitoria (Álava), o bien enviando un correo electrónico a dpo@visesa.eus, acompañando en todo caso fotocopia de su DNI.

Puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, bien a través de su sede electrónica o en su domicilio, en la calle Jorge Juan, nº 6, C.P. 28001 de Madrid.

Tratamiento de datos por parte de la empresa contratista

1.- Con motivo de la ejecución de la prestación la contratista puede tener acceso a datos de carácter personal de cuyos ficheros o tratamientos es responsable esta.
2.- Sometimiento de la empresa contratista en la ejecución del contrato a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.
3.- Deberán comunicar la ubicación de los servidores en los que alojarán los datos que ceda VISESA con motivo de la ejecución del contrato y desde donde desde donde se van a prestar los servicios asociados al mismo, así como el cumplimiento por parte de los mismos de la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.
4.- *Objeto del encargo del tratamiento*.- Mediante las presentes cláusulas se habilita a la contratista, encargada del tratamiento, para tratar por cuenta de VISESA., responsable del tratamiento, los datos de carácter personal necesarios para prestar los servicios descritos en el presente contrato, pudiendo ser referidos bien a la recogida, registro, estructuración, modificación, conservación, extracción, consulta, comunicación por transmisión, difusión, interconexión, cotejo, limitación, supresión, destrucción, copia, análisis, envío y/o comunicación, según corresponda.

5.- *Identificación de la información afectada*.- Para la ejecución de las prestaciones derivadas del cumplimiento del objeto de este encargo, VISESA, responsable del tratamiento, pone a disposición de la contratista, encargada del tratamiento, la documentación y datos necesarios, en especial, los datos personales de los compradores de las viviendas a fin de realizar las actuaciones correspondientes durante su vigencia en favor o beneficio de estos.

6.- *Obligaciones del encargado del tratamiento*.- La encargada del tratamiento y todo su personal se obliga a:

a. Utilizar los datos personales objeto de tratamiento, o los que recoja para su inclusión, sólo para la finalidad objeto de este encargo. En ningún caso podrá utilizar los datos para fines propios ni para finalidades diferentes a las contempladas en el presente contrato.

b. Tratar los datos de acuerdo con las instrucciones de la responsable del tratamiento.

   Si la encargada del tratamiento considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, la encargada informará inmediatamente a la responsable.

   En caso de no tener clara alguna instrucción de la responsable sobre el modo en que ha de actuar la encargada respecto a los datos de carácter personal a los que tenga acceso, antes de realizar tratamiento de datos alguno, deberá ponerse en contacto con la responsable del fichero y aclarar la citada instrucción.

c. Llevar, por escrito, un registro de todas las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta de la responsable, que contenga:

   1. El nombre y los datos de contacto de la encargada o encargadas y de cada responsable por cuenta del cual actúe la encargada y, en su caso, de la representante de la responsable o de la encargada y de la delegación de protección de datos.
   2. Las categorías de tratamientos efectuados por cuenta de cada responsable.
   3. En su caso, las transferencias de datos personales a un tercer país u organización internacional, incluida la identificación de dicho tercer país u organización internacional y, en el caso de las transferencias indicadas en el artículo 49 apartado 1, párrafo segundo del RGPD, la documentación de garantías adecuadas.
   4. Una descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad relativas a:
      a) La seudonimización y el cifrado de datos personales.
      b) La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
      c) La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico.
      d) El proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento.

   A efectos de poder comprobar que la encargada del tratamiento ofrece garantías suficientes para aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas, de manera que el tratamiento sea conforme con los requisitos del Reglamento Europeo de Protección de Datos y garantice la protección de los derechos del interesado, VISESA podrá requerir a la contratista sobre dichas medidas tanto antes de contratar como durante la prestación de servicios. Asimismo y, si VISESA lo considera oportuno, podrá auditar los sistemas y soportes en que consten los datos de carácter personal objeto de tratamiento.

d. No comunicar los datos a terceras personas, salvo que cuente con la autorización expresa de la responsable del tratamiento, en los supuestos legalmente admisibles.

   La encargada puede comunicar los datos a otras encargadas del tratamiento de la misma responsable, de acuerdo con las instrucciones de la responsable. En este caso, la responsable identificará, de forma previa y por escrito, la entidad (denominación social, CIF y dirección) a la que se deben comunicar los datos, los datos a comunicar y las medidas de seguridad a aplicar para proceder a la comunicación, previo análisis del riesgo de la citada comunicación y del tipo de datos de carácter personal objeto de transmisión.

   Si la contratista debe transferir datos personales a un tercer país o a una organización internacional, en virtud del Derecho de la Unión o de los Estados miembros que le sea aplicable, informará a VISESA de esa exigencia legal de manera previa, salvo que tal Derecho lo prohíba por razones importantes de interés público.

En lo que se refiere a la transferencia internacional de datos, la contratista deberá notificar a VISESA y acreditar por escrito el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de protección de datos antes de proceder a dicha transferencia, asegurándose de que la entidad que reciba los datos otorgará la misma seguridad y cumplirá con todos los requisitos exigidos por el Reglamento Europeo de Protección de Datos.

e. Subcontratación. No subcontratar ninguna de las prestaciones que formen parte del objeto de este contrato que comporten el tratamiento de datos personales, salvo los servicios auxiliares necesarios para el normal funcionamiento de los servicios de la encargada.

   Si fuera necesario subcontratar algún tratamiento, este hecho se deberá comunicar previamente y por escrito a la responsable, con una antelación de 15 días, indicando los tratamientos que se pretende subcontratar e identificando de forma clara e inequívoca la empresa subcontratista y sus datos de contacto (como mínimo, denominación social, CIF, dirección y objeto social). La subcontratación podrá llevarse a cabo si la responsable no manifiesta su oposición en el plazo establecido.

   La subcontratista, que también tendrá la condición de encargado del tratamiento, está obligada igualmente a cumplir las obligaciones establecidas en este documento para la encargada del tratamiento y las instrucciones que dicte la responsable. Corresponde a la encargada inicial regular la nueva relación de forma que la nueva encargada quede sujeta a las mismas condiciones (instrucciones, obligaciones, medidas de seguridad…) y con los mismos requisitos formales que ella, en lo referente al adecuado tratamiento de los datos personales y a la garantía de los derechos de las personas afectadas. En el caso de incumplimiento por parte de la subencargada, la encargada inicial seguirá siendo plenamente responsable ante la responsable en lo referente al cumplimiento de las obligaciones.

f. Mantener el deber de secreto respecto a los datos de carácter personal a los que haya tenido acceso en virtud del presente encargo, incluso después de que finalice su objeto.

g. Garantizar que las personas autorizadas para tratar datos personales se comprometan, de forma expresa y por escrito, a respetar la confidencialidad y a cumplir las medidas de seguridad correspondientes, de las que hay que informarles convenientemente.

h. Mantener a disposición de la responsable la documentación acreditativa del cumplimiento de la obligación establecida en el apartado anterior.

i. Garantizar la formación necesaria en materia de protección de datos personales de las personas autorizadas para tratar datos personales.

j. Asistir a la responsable del tratamiento en la respuesta al ejercicio de los derechos de:

   1. Acceso, rectificación, supresión y oposición
   2. Limitación del tratamiento
   3. Portabilidad de datos
   4. A no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas (incluida la elaboración de perfiles).

   Cuando las personas afectadas ejerzan los derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, ante la encargada del tratamiento, éste debe comunicarlo a VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. a la dirección que correo electrónico que esta indique.

   La comunicación debe hacerse de forma inmediata y en ningún caso más allá del día laborable siguiente al de la recepción de la solicitud, juntamente, en su caso, con otras informaciones que puedan ser relevantes para resolver la solicitud.

k. Derecho de información. Corresponde al responsable facilitar el derecho de información en el momento de la recogida de los datos.

l. Notificación de violaciones de seguridad de los datos El encargado del tratamiento notificará al responsable del tratamiento, sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo máximo de 24 horas, y a través de la dirección de correo electrónico que VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. indique, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

   No será necesaria la notificación cuando sea improbable que dicha violación de la seguridad constituya un riesgo para los derechos y las libertades de las personas físicas.

Si se dispone de ella se facilitará, como mínimo, la información siguiente:

a) Descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, inclusive, cuando sea posible, las categorías y el número aproximado de personas interesadas afectadas, y las categorías y el número aproximado de registros de datos personales afectados.

b) El nombre y los datos de contacto de la delegación de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información.

c) Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.

d) Descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación de la seguridad de los datos personales, incluyendo, si procede, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos.

Si no es posible facilitar la información simultáneamente, y en la medida en que no lo sea, la información se facilitará de manera gradual sin dilación indebida.

Corresponde a la encargada del tratamiento comunicar en el menor tiempo posible las violaciones de la seguridad de los datos a las personas interesadas, cuando sea probable que la violación suponga un alto riesgo para los derechos y las libertades de las personas físicas.

La comunicación debe realizarse en un lenguaje claro y sencillo y deberá, como mínimo:

a) Explicar la naturaleza de la violación de datos.

b) Indicar el nombre y los datos de contacto de la delegación de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información.

c) Describir las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.

d) Describir las medidas adoptadas o propuestas por la responsable del tratamiento para poner remedio a la violación de la seguridad de los datos personales, incluyendo, si procede, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos.

m. Dar apoyo a la responsable del tratamiento en la realización de las evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos, cuando proceda.

n. Dar apoyo a la responsable del tratamiento en la realización de las consultas previas a la autoridad de control, cuando proceda.

o. Poner disposición de la responsable toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, así como para la realización de las auditorías o las inspecciones que realicen la responsable u otro auditoría autorizada por ella.

p. Adoptar las medidas de seguridad técnicas y organizativas apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, que eviten la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de los datos personales transmitidos, conservados o tratados de otra forma, o la comunicación o acceso no autorizado a dichos datos, comprometiéndose en todo caso a implantar mecanismos para:

a) Garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.

b) Restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico.

c) Verificar, evaluar y valorar, de forma regular, la eficacia de las medidas técnicas y organizativas implantadas para garantizar la seguridad del tratamiento.

d) Seudonimizar y cifrar los datos personales, en su caso.

q. Designar una delegación de protección de datos y comunicar su identidad y datos de contacto a la responsable.

r. Destino de los datos. Devolver a la responsable del tratamiento los datos de carácter personal y, si procede, los soportes donde consten, una vez cumplida la prestación.

La devolución debe comportar el borrado total de los datos existentes en los equipos informáticos utilizados por la encargada.

No obstante, la encargado puede conservar una copia, con los datos debidamente bloqueados, mientras puedan derivarse responsabilidades de la ejecución de la prestación.

7.- *Obligaciones de la responsable del tratamiento*.- Corresponde a la responsable del tratamiento:

a) Entregar a la encargada los datos a los que se refiere el apartado 3 de esta cláusula.

b) Realizar las consultas previas que corresponda.

c) Velar, de forma previa y durante todo el tratamiento, por el cumplimiento del RGPD por parte de la encargada.

d) Supervisar el tratamiento, incluida la realización de inspecciones y auditorías.

III .02.- PRECIO Y PAGO

Clausula 42. Precio "a tanto alzado".

Las obras se contratan por el sistema de precio "a tanto alzado", sin que pueda sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras en los precios de materiales o mano de obra o sea cual fuere el número de unidades o medición de las mismas que se hagan, necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones previstas en la Memoria de Calidades y en el Proyecto. No obstante, en la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones, muros, urbanización y descontaminación (si la hubiera), se medirá lo realmente ejecutado.

También se considerarán a "tanto alzado" el costo de los elementos de Seguridad y Salud previstos en el Estudio de Seguridad y Salud.

Las empresas licitantes comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto Técnico, teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados y unidades completas, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista.

Clausula 43. Revisión de precios.

La contratista podrá solicitar la revisión de precios de conformidad con el artículo 103 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. Dicha revisión no supondrá una modificación de las mediciones en las unidades contratadas a precio cerrado. La fórmula de revisión aplicable, en su caso, será la prevista en el apartado 4.4 de la caratula del presente pliego.

La empresa contratista no podrá solicitar la revisión de precios de conformidad con el artículo 103 LCSP en caso de incumplimiento del plazo de obra por causas imputables a la empresa contratista.

Clausula 44. Conceptos incluidos en el precio.

En el precio global, y en su caso, en cada precio unitario de ejecución por contrata, se consideraran incluidos todos los gastos (directos, indirectos y generales) necesarios para construir la edificación (13 %). Asimismo, en dicho precio está incluido el beneficio industrial que se fija en un 6 por ciento (6 %). Estará incluido asimismo, el costo de los Ensayos de Control hasta un máximo del 1% del presupuesto y el costo de los elementos de Seguridad y Salud.

Se considera incluidos dentro del precio la limpieza de la obra (viviendas, urbanización...) y mantenimiento de la urbanización (riego, siega...) tanto durante la ejecución de la obra como a la finalización de la misma. La obra no se recepcionará si no está completamente limpia.

Todos los precios, salvo indicación en contrario, incluyen el suministro y empleo y gastos de maquinaria, mano de obra, elementos accesorios, transportes, herramientas y medios auxiliares de todos los materiales, manipulaciones y operaciones directas e indirectas necesarios para la ejecución de las unidades de obra correspondientes.

Clausula 45. Presupuesto de Seguridad y Salud.

No podrá ser inferior la oferta en el concepto de Seguridad y Salud a la cuantía reflejada en la cláusula 4 de la carátula.

Clausula 46. Gastos y gestiones.

Serán a cargo de la Contratista, sin que la presente relación tenga carácter limitativo, los siguientes gastos:

a) la solicitud, gestión y pago de cualquier licencia o permiso administrativo que fuera necesaria para la ejecución de las obras e instalaciones provisionales y definitivas, (vallas, andamiajes, grúas, vados, aperturas de calzadas para acometidas, ocupación de vía pública, etc...) pudiendo la Propiedad repercutir sobre la Contrata cualquier pago que fuera exigido por estos conceptos

b) los tributos o impuestos de cualquier clase que puedan gravar a la empresa contratista o la obra ejecutada como tal, excepto el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que será repercutido como partida independiente. Corresponderá a VISESA el pago por la Licencia Municipal de Obras y el Impuesto Municipal sobre Construcciones Inmuebles.

c) la contratación y realización de acometidas, los suministros y los consumos de las instalaciones de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento y agua, necesarios para la realización de las obras, a cuyo fin deberá tomar la Contratista todas las disposiciones y efectuar todas las gestiones necesarias acerca de los servicios y organismos competentes.

d) las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, etc..., redacción y visado de los proyectos que hayan de presentarse ante los Organismos competentes y compañías suministradoras a efectos de obtener el alta y permiso de funcionamiento, enganches y acometidas provisionales y definitivas (instalación eléctrica, fontanería, contra incendios, saneamiento, certificados de idoneidad, homologación C.E., etc..) y en general, todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones. No se incluyen los pagos correspondientes a las contrataciones de las mencionadas acometidas definitivas.

e) los gastos de cuantos ensayos y pruebas crea conveniente realizar la Dirección Facultativa con las condiciones y límites indicados en el presente Pliego.

f) la cartelería de vallado, casetas de obra, comedores, baños y oficinas.

g) señalizaciones 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 aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones.

h) Actuaciones en relación el equipamiento de cocina contratado por VISESA: descarga, almacenamiento, distribución en obra, limpieza, custodia, instalación, puesta en marcha de las unidades y responsabilidad hasta recepción.

i) Elementos de seguridad y salud, que no podrán ser inferiores a los señalados en el Pliego y debiendo cumplir todas las medidas exigidas por la legislación aplicable.

j) Importe de los seguros contratados por VISESA cuyo pago corresponde a la Contratista según Pliego.

k) Coste de garantías exigidos por el Pliego.

l) Limpieza de obra.

m) Gastos de instalación del piso piloto.

n) Cualquier otro establecido en el presente Pliego.

o) Salvo que la Propiedad estime lo contrario, la Contratista se responsabilizará de las gestiones de legalización y puesta en marcha de las instalaciones energéticas, incluyendo las destinadas a la suscripción

del contrato de compraventa de la electricidad y/o de las instalaciones fotovoltaicas a la red, asumiendo los gastos requeridos.

Clausula 47. Invariabilidad del precio alzado.

Con carácter previo a la formalización del contrato, la adjudicataria deberá suscribir un documento en el que declare expresamente que el estado de las mediciones de su oferta se ajustan al contenido del Proyecto, por lo que las diferencias de número de unidades a ejecutar, así como de medición, en más o en menos, que pudieran darse en relación con la realidad, no producirán variación alguna sobre el precio alzado global.

En el supuesto de que en la edificación sean necesarias nuevas unidades que se hubieran omitido en el Proyecto, pero que resulten necesarias e imprescindibles para el correcto funcionamiento de la edificación, según las normas de la buena construcción, no se modificará el precio global salvo en los términos establecidos en la cláusula 71 del presente pliego.

Clausula 48. Precio "a medición" en excavaciones, cimentaciones, muros y urbanización.

En la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones, muros, urbanización y descontaminación en las que se medirá lo realmente ejecutado. La diferencia entre este importe y lo previsto en la oferta de la adjudicataria, será abonada a éste, en caso de resultar a su favor, mediante transferencia en el plazo de los 30 días siguientes a la fecha de aprobación de las relaciones valoradas de obra.

De darse el caso contrario, se deducirá el importe de la diferencia existente, de la cantidad correspondiente al siguiente pago mensual convenido.

El abono o deducción de las citadas diferencias se realizará: 1) para las excavaciones, cimentaciones, muros y descontaminación, una vez realizada la liquidación parcial del conjunto de estas tres partes de obra y 2) para la urbanización una vez efectuada la liquidación parcial de esta última. No obstante, en las relaciones valoradas elaboradas mensualmente, se diferenciará entre la parte de obra prevista en proyecto y los excesos surgidos en la ejecución de la obra, si los hubiere.

Clausula 49. Pago del precio.

La empresa contratista tendrá derecho al abono de la obra ejecutada mediante la emisión de relaciones valoradas mensuales de la obra realizada, que recogerán la obra ejecutada en el mes y su valoración conforme a su oferta económica. No podrá promoverse por la contratista reclamación alguna para una modificación de los precios ofertados por aumento o disminución del plazo de ejecución de la obra, de la medición que resulte durante la ejecución de la obra o bien por errores de proyecto, decisiones de la dirección facultativa de la obra u otras circunstancias análogas que no tengan la expresa aprobación, por escrito, por parte de la Propiedad, salvo en los términos establecidos en la cláusula 71 del presente pliego.

Clausula 50. Pago mediante transferencia.

La propiedad abonará el importe correspondiente a la obra ejecutada según el planning de la obra mediante transferencia en el plazo de los 30 días siguientes a la fecha de aprobación de las relaciones valoradas de obra.

Clausula 51. Pagos provisionales y a buena cuenta.

Todas las relaciones valoradas de obra realizadas se considerarán a buena cuenta y como anticipo del pago final, y sin que supongan en forma alguna aprobación y recepción de las obras que comprenden. Los errores que puedan producirse al extenderse las relaciones valoradas no significan aceptación por parte de la Dirección Facultativa, de la Propiedad o de la Contrata, y por lo tanto serán rectificados y corregidos al verificarse la liquidación y pago finales, en cuyo momento deberán quedar subsanados. Sin perjuicio de lo anterior, si los errores fueron advertidos antes de la terminación de las obras y de la relación valoradas final, serán corregidos en la relación valorada inmediatamente siguiente a la errónea.

Para el pago de las relaciones valoradas se estará a lo contenido en este Pliego en relación con el cumplimiento de los plazos y la aplicación de penalizaciones.

Clausula 52. Condiciones de pago a subcontratistas.

52.1.- La empresa contratista no podrá pactar con las subcontratistas plazos de pago más desfavorables que los 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, y se computarán desde la fecha en que tiene lugar la aceptación o verificación, siempre que la subcontratista haya entregado la factura en los plazos legalmente establecidos.

La aceptación deberá efectuarse en un plazo máximo de 30 días desde la ejecución. Dentro del mismo plazo deberán formularse, en su caso, los motivos de disconformidad a la misma. En el caso de que no se realizase en dicho plazo, se entenderá que se ha aceptado la ejecución.

En caso de demora en el pago a las subcontratistas, éstos tendrán derecho al cobro 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.

Las subcontratistas no podrán renunciar válidamente, antes o después de su ejecución, a los derechos que tengan reconocidos por el art. 216 de la LCSP, sin que sea de aplicación a este respecto el artículo 1110 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 216 y 217 de la LCSP y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 215, VISESA podrá autorizar se realicen pagos directos a las subcontratistas.

La subcontratista que cuente con la conformidad expresa de VISESA para percibir pagos directos podrá ceder sus derechos de cobro conforme a lo previsto en el artículo 200.

Los pagos efectuados a favor de la subcontratista se entenderán realizados por cuenta de la contrata principal, manteniendo en relación con VISESA la misma naturaleza de abonos a buena cuenta que la de las relaciones valoradas de obra.

En ningún caso será imputable a VISESA el retraso en el pago derivado de la falta de conformidad de la empresa contratista principal a la factura presentada por la subcontratista.

52.2.- La empresa contratista quedará obligada a facilitar y a colocar en la caseta principal de obra un tablón de anuncios. En dicho tablón, VISESA publicará información básica sobre las obligaciones legales de pago establecidas en la normativa, debiendo la Contrata custodiar y vigilar que la información expuesta no se extravíe, sea visible y legible.

52.3.- Una vez formalizada cualquier subcontratación o contratación de suministro, y antes del comienzo de la prestación de servicios o de la entrega de los bienes, se entregará por parte de la Contratista a VISESA un original del documento "CONDICIONES DE SUBCONTRATACIÓN O SUMINISTRO", según formato del anexo 9, donde se recogerá cualquier condición pactada que afecte a los plazos de pago. Este documento bilateral será único para cada subcontratación o suministro, y deberá de ir debidamente firmado y sellado por las partes firmantes del contrato siendo su contenido mínimo exigible:

- Datos informativos de las partes contratantes. (Código o número de identificación fiscal, denominación social y su domicilio social)
- Descripción del objeto del contrato
- Plazos de pago acordados

- Hitos de pago
- Retención pactada
- Hitos de Vencimiento de garantías
- Cualquiera otra condición que afecte al plazo de pago
- Aportación de certificados de estar corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.
- Firma y sello de la subcontratista

Asimismo, cada vez que se formalice una subcontratación o contratación de suministro, la empresa contratista queda obligada a concertar una reunión informativa entre la representación de las empresas subcontratadas, la propia empresa contratista y la propiedad.

52.4.- Durante la ejecución de la obra, la empresa contratista entregará informes resumen de los pagos efectuados, según formato del anexo 10, recogiendo como contenido mínimo exigible:

- Identificación del subcontratista que incluirá el código o número de identificación fiscal, denominación social y su domicilio social.
- Datos de facturación: Nº de factura, Concepto, Fecha de vencimiento y Fecha de pago.
- Porcentaje de repercusión de la factura calculado en base al capítulo del presupuesto vigente
- Porcentaje acumulado de todas las facturas giradas calculado en base al capítulo del presupuesto vigente
- Capítulo/s de la oferta económica donde se encuentre englobado el concepto de la factura.
- Firma y sello de la subcontratista.

Este documento deberá ser entregado trimestralmente durante el desarrollo de la obra y mensualmente dentro del último trimestre del plazo previsto antes de final de obra, y siempre dentro de los 10 primeros días naturales del mes siguiente. Además, la empresa contratista contará con 67 días naturales desde el final de obra para la entrega del resumen justificativo de pagos cuyo vencimiento sea posterior y no estén incluidos en los informes resumen de pagos anteriores.

Clausula 53. Apertura de línea de descuento bancario por parte del Contratista.

La empresa constructora deberá suscribir un contrato, junto con VISESA y una de las Entidad firmantes del Convenio de Colaboración Financiera con el Gobierno Vasco para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, de apertura y concesión de una línea de descuento bancario, abriendo a tal fin una cuenta especial en la que se adeude el importe de cada relación valorada de obra presentada para su descuento, a excepción de aquellas cuyo importe corresponda a la enajenación de los elementos libres. La empresa constructora deberá autorizar a VISESA la consulta de operaciones en dicha cuenta.

Clausula 54. Requisito para el pago.

El pago de las relaciones valoradas acordadas estará condicionado a la constatación por la propiedad de la correcta ejecución de los trabajos a los ritmos previstos en el planning ofertado por la Contrata y recogido en el contrato. A tal fin, la Dirección Facultativa aprobará una relación valorada mensual de la obra ejecutada, incluyendo las medidas de Seguridad y Salud y Control de Calidad. Asimismo emitirá un Informe sobre la evolución de la marcha de las obras y el cumplimiento del planning. A la vista de esta documentación VISESA aprobará, en su caso, el pago de la relación valorada correspondiente.

Clausula 55. Compensación de deudas.

De acuerdo con lo previsto en el art. 1.195 del Código Civil, VISESA podrá compensar el pago de las relaciones valoradas de obra con las deudas que pudiera resultar acreedora de la adjudicataria dimanantes de otras obligaciones y/o contratos, siempre que concurran las circunstancias previstas en el citado artículo.

Clausula 56. Transmisión de los derechos de cobro.

La empresa contratista que tiene derecho de cobro frente a VISESA, podrá ceder el mismo conforme a derecho.

Para que la cesión del derecho de cobro sea efectiva frente a VISESA, será requisito imprescindible la notificación fehaciente a la misma del acuerdo de cesión.

La eficacia de las segundas y sucesivas cesiones de los derechos de cobro cedidos por la contratista queda condicionada al cumplimiento del apartado anterior.

Cuando VISESA tenga conocimiento del acuerdo de cesión, el mandamiento de pago habrá de ser expedido a favor de la cesionaria. Antes de que la cesión se ponga en conocimiento de VISESA, los mandamientos de pago a nombre de la empresa contratista o de la cedente surtirán efectos liberatorios.

Las cesiones anteriores al nacimiento de la relación jurídica de la que deriva el derecho de cobro no producirán efectos frente a VISESA. En todo caso, VISESA podrá oponer frente a la cesionaria todas las excepciones causales derivadas de la relación contractual.

La empresa contratista que tiene derecho de cobro frente a VISESA, podrá ceder el mismo conforme a derecho.

III .03.- GARANTÍAS

Clausula 57. Garantía Definitiva y complementaria.

57.1.- Las adjudicatarias quedan obligadas a constituir garantía definitiva, por una cuantía del 5% del presupuesto de adjudicación (ejecución por contrata, sin IVA). En cuanto a la forma y requisitos de las garantías, se estará a lo previsto en el artículo 114 de la LCSP, así como a lo dispuesto en los artículos 55, 56 y 57 del RGLCAP, en cuanto no se oponga a lo previsto en dicha Ley. La cuantía de la garantía definitiva se presentará mediante cuatro avales, tres de ellos por el importe correspondiente al 1% del presupuesto de adjudicación (ejecución por contrata, sin IVA) y el cuarto por una cuantía correspondiente al 2% del presupuesto de adjudicación (ejecución por contrata, sin IVA).

57.2.- Además de la garantía antes citada, y en concepto de garantía complementaria, VISESA dispondrá de la siguiente garantía relacionada con la baja en la oferta económica:

Oferta económica % de baja respecto al tipo	% Garantía complementaria sobre oferta económica
Oferta 100, baja 0	0%
Oferta entre 100 y 90	1,5%
Oferta entre 90 y 80	3%
Oferta entre 80 y 70	4,5%
Oferta menor del 70	6%

57.3.- Sin perjuicio de la responsabilidad contractual, las garantías definitivas y complementaria responderán del fiel cumplimiento de todas las obligaciones de la adjudicataria dimanantes del contrato, quedando a beneficio de VISESA para responder de:

a) La falta de calidad de los trabajos efectuados, falta a las condiciones del contrato y de los daños y perjuicios que la adjudicataria ocasione a VISESA con motivo de la ejecución del contrato, por abandono del trabajo y/o eventual resolución del mismo, además de por los gastos que se ocasionen por demora en el cumplimiento de sus obligaciones

b) Con carácter general, sin limitación alguna y siempre por causas imputables al adjudicatario, de los daños materiales causados en el edificio y/o urbanización por vicios o defectos constructivos, de ejecución y/o que afecten a elementos constructivos o de las instalaciones, cualesquiera que sea su origen.

c) De los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de acabado o terminación de las obras y/o de los daños materiales causados por vicios o defectos de elementos constructivos o instalaciones, que pudieran detectarse bien, en el Acta de Recepción o durante el plazo de garantía de las obras, aunque hubieran sido contratadas con terceros, así como de cualquier desperfecto o defecto de funcionamiento, y de los daños y perjuicios que con ello se ocasionen.

d) De los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio de conformidad con el artículo 17.1.a de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) De los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c) del artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, de conformidad con el artículo 17.1 b de la citada Ley.

f) De los daños materiales causados por los vicios o defectos a los que hace referencia el artículo 17.6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

g) De los daños materiales causados por los vicios o defectos de la construcción a los que hace referencia el artículo 111 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

h) De las deudas de cualquier clase de la adjudicataria dimanantes del contrato y de las sanciones y deudas, con sus correspondientes recargos e intereses que, como responsable solidaria y/o subsidiaria frente a la Administración Pública, haga efectivas VISESA en razón del incumplimiento por la adjudicataria y/o sus subcontratistas de sus obligaciones en materia Tributaria, Laboral, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el Trabajo.

i) Reintegro de las cantidades que pudiera haber abonado VISESA a la adjudicataria en exceso al tiempo de la liquidación final.

j) De las penalizaciones impuestas a la adjudicataria por razón de la ejecución del contrato.

k) De los daños a terceros con motivo de la ejecución del contrato, por causas imputables a la adjudicataria.

l) Del cumplimiento de las obligaciones laborales de la empresa contratista, en especial en los casos de accidentes graves y mortales, por lo que en el caso de algún incumplimiento laboral o en caso de accidente de trabajo grave o mortal, no será devuelta la garantía definitiva hasta la finalización del posible proceso de reclamación por parte de las y los trabajadores o sus derecho habientes.

m) De las penalidades impuestas a la empresa contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial por demora en la ejecución, cuando no se hayan deducido de las relaciones valoradas.

n) De las obligaciones derivadas del contrato, en especial de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos; de los gastos originados a VISESA por demora de la empresa contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo.

o) Del reparamiento de los daños y perjuicios que la Contratista ocasiona a VISESA por cualquier motivo.

p) De la incautación en los casos de resolución del contrato de acuerdo con lo establecido en este Pliego

q) De los daños a terceros ocasionados por la Contratista o subcontratistas, en caso de no cobertura de la póliza que se contrate.

57.5.- Igualmente, las garantías definitivas y complementaria responderán de las deudas de la adjudicataria con VISESA dimanantes de otras obligaciones y/o contratos, compensándose dichas deudas de acuerdo con lo previsto en el art. 1.195 del Código Civil.

57.6.- La ejecución de la garantía no se suspenderá en ningún caso por las acciones de las que la adjudicataria se crea asistido, siendo obligación de VISESA justificar y, en su caso, reintegrar en su día las sumas dispuestas si así resultara procedente.

57.7.- Si se hiciese efectiva sobre las garantías definitivas alguna indemnización o penalización, la adjudicataria deberá completar igualmente la misma hasta su importe inicial, justificándolo debidamente a VISESA. El incumplimiento de esta obligación faculta a VISESA para exigir el cumplimiento de este requisito, detrayéndolo directamente de los pagos pendientes por relaciones valoradas del contrato, o para resolver el contrato.

57.8.- Cuando como consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación el importe total del mismo, VISESA podrá requerir que se reajuste la garantía en el plazo de 15 días contados desde la fecha en que se notifique dicha modificación y variación, presentando la garantía complementaria que corresponda.

Clausula 58. Período de Garantía

58.1.- La empresa contratista garantizará la obra por él ejecutada por un periodo de 12 meses desde la fecha del Acta de Recepción de las obra, positiva sin reservas, con entrega de las llaves y documentación necesaria y en perfecto estado de uso, limpieza y funcionamiento. Además, la Contratista responderá durante los plazos establecidos legalmente en el Código Civil (art. 1.591) para el caso de ruina de los edificios (10-15 años), y (art. 1.694) para el caso de responsabilidad contractual (5 años), y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (1, 3 y 10 años) con el alcance establecido en dichas normas, y sin perjuicio de los plazos ofertados por la adjudicataria.

58.2.- Igualmente la empresa contratista garantizará la obra ejecutada durante 5 años, desde la fecha de calificación definitiva de VPO, para responder de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en dicho plazo, según lo previsto en el art. 111 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

58.3.- Hasta tanto no se subsanen las deficiencias observadas y/o reclamadas en los plazos de garantía, las garantías constituidas no serán objeto de devolución, paralizando, en cada caso, el transcurso del plazo de garantía establecido.

58.4.- Aquellas unidades de la obra e instalaciones que durante los plazos de garantía resultasen defectuosas y precisasen reparación de la empresa contratista estarán sujetas nuevamente al periodo de garantía inicialmente establecido, desde la nueva fecha de recepción de la reparación.

58.5.- Si la obra se arruina o sufre deterioros graves incompatibles con su función con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte de la contratista, responderá este de los daños y perjuicios que se produzcan o se manifiesten durante un plazo de 15 años a contar desde la recepción sin reservas.

Asimismo, la contratista responderá durante dicho plazo de los daños materiales causados en la obra por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la construcción, contados desde la fecha de recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de éstas.

58. 6.- Sin perjuicio de todo lo anterior, quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que pueda ejercitar VISESA al amparo de los artículos 1.101, 1.124, 1.591,1.902 y demás de la pertinente aplicación del Código Civil.

Clausula 59. Reparaciones.

Subsanación de defectos previa a la entrega de las viviendas a los usuarios:

59.1.- Con anterioridad a la entrega de las obras, VISESA y quienes resulten adjudicatarias de las viviendas construidas, con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega, cuantas deficiencias resulten apreciables de forma notoria. A tal fin, VISESA o el adquirente elaborarán un listado que será entregado a la Contratista para su resolución previa a la escrituración de cada uno de los elementos.

59.2.- Producida la recepción de las obras, la empresa contratista deberá ejecutar, poniendo gratuitamente a disposición de VISESA cuanto personal técnico y operario sea necesario, las reparaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias que pudiesen existir en las viviendas y que fuesen detectadas por las propias personas usuarias a la hora de

recibirlas y habitarlas, por la Dirección facultativa o por VISESA para su resolución previa a la escrituración de cada uno de los elementos.

Órdenes de reparación de defectos durante el periodo de garantía:

59.3.- Durante los plazos de garantía señalados en los apartados anteriores, la Contratista deberá corregir o subsanar prontamente, con el mínimo daño para la obra, cualquier anomalía que sea imputable a defectos de construcción o calidad deficiente de los materiales o elementos empleados de su responsabilidad, atendiendo a las órdenes que este sentido le proporcione la Dirección Facultativa o VISESA o, en su caso, la empresa de prestación de servicio posventa contratada por VISESA. La contratista estará obligada a acudir a la obra, a petición de VISESA o, en su caso, de la empresa de prestación de servicio posventa, para la revisión de aquellas incidencias de su responsabilidad que por su importancia lo requieran.

59.4.- Cuando durante los plazos de garantía apareciesen defectos, deficiencias o vicios constructivos imputables a la Contratista, la adjudicataria está obligada a proceder a su reparación en un plazo que, dependiendo de la gravedad de la misma, fijará VISESA o, en su caso, la empresa de prestación de servicio posventa contratada por VISESA, contado a partir de la notificación que a tal efecto se realice por cualquier medio acreditativo de tal remisión (fax, correo ordinario, correo electrónico, correo electrónico certificado, burofax, etc.).

59.5.- La orden de reparación se realizará según el criterio del personal técnico de VISESA a la hora de determinar la existencia del daño o defecto de construcción y su imputación a la empresa constructora y sin perjuicio de la posibilidad de solicitar otros informes tanto a la empresa constructora como a la dirección facultativa. La solicitud de estos últimos informes será preceptiva en el caso de que la estimación inicial del coste de la reparación a efectuar sea superior a 75.000 €.

59.6.- Una vez recibidos y valorados dichos informes, en caso de haber sido solicitados, VISESA requerirá a la responsable la reparación y su justificación.

59.7.- La contratista deberá notificar el estado de las reparaciones solicitadas periódicamente, en un plazo no superior a 15 días y en el formato que indique VISESA. El incumplimiento de estas notificaciones podrá suponer la imposición de un recargo de gestión de 250 euros por cada falta de comunicación.

Ejecución por terceros de reparaciones imputables a la Contratista:

59.8.- Si la orden de reparación no fuera atendida dentro del plazo concedido o su ejecución no fuera satisfactoria, VISESA podrá contratar con terceros las citadas reparaciones y su importe, incrementado en un 10% como gastos de gestión, o porcentaje que corresponda según la oferta de la adjudicataria, de la garantía depositada o con cargo a otras cantidades que pudiera adeudar a la Contratista por otros conceptos. Todo ello sin perjuicio de la indemnización, que en su caso proceda, por los daños y perjuicios sufridos, cuyo importe también podrá descontar de la misma forma.

59.9.- Cuando exista una orden de reparación de defectos constructivos dictada por la Delegación Territorial de Vivienda correspondiente u otro organismo oficial, sea cual fuere la naturaleza o entidad de los vicios constructivos, VISESA queda facultada para realizar la reparación, sin requerimiento previo, a través de la contratación con terceros con arreglo al presupuesto que solicite y que será comunicado a la empresa constructora, en el caso de que el defecto le sea imputable.

Clausula 60. Protocolo de actuación para la incautación de garantías

60.1.- En el supuesto de que las deficiencias imputables a la empresa contratista no sean atendidas en el plazo indicado, no lo sean satisfactoriamente o se hayan realizado directamente por VISESA de acuerdo con el artículo anterior, su coste será descontado de las garantías en poder de VISESA.

60.2.- VISESA emitirá las facturas correspondientes a incidencias reparadas junto con los gastos de gestión por la no ejecución.

60.3.- La oposición de la Contratista a la ejecución de las reparaciones solo podrá realizarse mediante la aportación de informe técnico justificativo que acredite que no es imputable la actuación a un defecto de ejecución así como las razones detalladas por las que a su entender corresponde la incidencia a un problema de diseño o mantenimiento. Dicha oposición no impedirá su inmediata reparación por parte de VISESA, quien a la vista de dicha información adoptará la decisión

motivada que corresponda y contra la que podrá adoptar la Contratista cuantas acciones estime conveniente a sus intereses.

Clausula 61.Devolución de las Garantías Definitivas y complementaria.

61.1.- Las fianzas definitivas y complementaria permanecerán vigentes hasta que VISESA disponga su cancelación:

a) La garantía complementaria se devolverá una vez transcurrido la mitad del plazo de duración de la obra según planning entregado por la empresa contratista.

b) La primera garantía definitiva por importe del 1% del presupuesto adjudicado, sin IVA, se devolverá en la fecha en la que tenga lugar el Acta de Recepción de las obras sin reservas o de subsanación de las mismas.

c) La segunda garantía definitiva por importe del 1% del presupuesto adjudicado, sin IVA, se devolverá en el plazo máximo de 12 meses a contar desde la fecha del Acta de Recepción de la obra sin reservas, siempre que no existan vicios o defectos constructivos de cualquier clase, sin perjuicio del plazo que resulte aplicable para dicha devolución en función de las mejoras ofrecidas por la Contratista como plazo de garantía de acabados.

d) La tercera garantía definitiva por importe del 1% del presupuesto adjudicado, sin IVA y la garantía definitiva por importe del 2% del presupuesto adjudicado, sin IVA, se devolverá en el plazo máximo de 36 meses a contar desde la fecha del Acta de Recepción de la obra sin reservas, siempre que no existan vicios o defectos constructivos de cualquier clase, sin perjuicio del plazo que resulte aplicable para dicha devolución en función de las mejoras ofrecidas por la Contratista como plazo de garantía de habitabilidad.

Dentro del plazo de 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, la Dirección Facultativa de la obra, redactará un informe sobre el estado de las obras. En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra, durante el plazo de garantía, la Dirección Facultativa procederá a dictar las oportunas instrucciones a la contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía. El plazo de devolución se contará desde la subsunción de los defectos documentada en la preceptiva acta.

En el supuesto de que existan vicios o defectos constructivos de cualquier clase el plazo se contará desde la subsunción de las mismas documentada en la preceptiva acta.

Durante los plazos de garantía la Contratista vendrá obligado a reparar, corregir y subsanar los defectos, desperfectos o anomalías que se produzcan a consecuencia de los vicios de la construcción, mala calidad de los materiales empleados, empleo de materiales inadecuados, o incumplimiento de las condiciones establecidas. En tal supuesto, la Propiedad requerirá a la Contratista para que repare los defectos observados en el plazo prudencial que al efecto le señale, y si así no lo hiciere, la Propiedad podrá repararlo por sí mismo con cargo ~~a~~ las cantidades que pudiera adeudar a la Contratista por otros conceptos. Todo ello sin perjuicio de la indemnización, que en su caso proceda, por los daños y perjuicios sufridos, cuyo importe también podrá descontar de la misma forma.

III .03. bis- MEDIDAS DE ACTUACIÓN POSVENTA

Clausula 62. Servicio posventa de la Contratista

62.1.-La licitadora deberá acreditar la existencia de un servicio de asistencia posventa propio, integrado en su organización (o compromiso de subcontratación con un tercero), para hacer frente a las incidencias y reparaciones que conforme a la normativa de aplicación les resulten exigibles durante los plazos que regula la LOE o los ofertados en la presente licitación.

62.2.-Este servicio deberá mantenerse por la contratista durante todo el periodo ofertado y mínimamente durante el periodo de garantía establecido en el Pliego o su oferta, si es mejorado.

62.3.-Este servicio se responsabilizará adicionalmente de las labores de supervisión necesarias de calderas, calefacción y ACS durante el plazo ofertado. Las garantías de esos elementos se prolongarán durante un periodo mínimo de 2 años a contar a partir de la transmisión del mantenimiento de esas instalaciones a la Comunidad de Propietarios.

62.4.-Este servicio estará formado por el personal que en cada caso asigne la contratista, siendo requisito obligatorio que se presente un compromiso de asignación nominal de personal que haya tenido responsabilidades en la obra, disponiendo así de conocimiento directo de la misma. La adjudicataria deberá nombrar (y garantizar su permanencia a lo largo del mantenimiento del servicio) de una persona con responsabilidad técnica que actúe como interlocutora con VISESA.

62.5.-El servicio posventa se regirá mínimamente por el procedimiento previsto en el pliego, pudiendo la adjudicataria introducir cuantas mejoras considere oportunas. Se exigirá a la adjudicataria la concreción de un procedimiento específico para garantizar asistencia 24 horas, y poder dar solución (definitiva o provisional) a las incidencias/ averías que sucedan fuera del horario laboral (noches, fines de semana, festivos, etc.)

III .04.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PENALIZACIONES

Clausula 63. Plazo de ejecución.

La oferta incluirá un plazo total para el conjunto de las obras y plazos parciales para la terminación de los diferentes capítulos de obra y de los hitos siguientes: enrasado de cimientos, terminación de cubierta, terminación de tabiquería, fin de obra. Dichos plazos se justificarán con la aportación del correspondiente Plan de Obra. El detalle y contenido de dicho planning se ajustará a lo especificado en el presente pliego.

El citado plazo podrá ser revisado cuando concurran causas justificadas o retrasos no imputables a la contratista que impidan el correcto desarrollo de las obras, que deberán ser debidamente justificadas y aprobadas por VISESA.

En caso de que VISESA proceda a la aprobación de un nuevo planning de obra a propuesta de la contrata durante la ejecución de la obra, se realizará con la reserva de la posible aplicación de penalizaciones por retraso prevista en el presente pliego hasta el momento en que se determine la responsabilidad de dicho retraso.

Clausula 64. Inicio de las obras.

Las obras habrán de iniciarse dentro de los 30 días siguientes a la firma del contrato. Previamente se extenderá el acta de comprobación del replanteo. Igualmente no podrá iniciarse la obra sin la previa aprobación del Plan de Seguridad y Salud y la presentación del Plan de Aseguramiento Medioambiental.

Clausula 65. Suspensión de las obras.

65.1.- VISESA se reserva el derecho de acordar la suspensión temporal, total o parcial, de las obras que considere necesario.

65.2.- Si VISESA acordase la suspensión del contrato, se extenderá un acta, de oficio o a solicitud de la empresa contratista, en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución de aquel.

65.3.- Acordada la suspensión, la VISESA abonará a la empresa contratista los daños y perjuicios efectivamente sufridos por este con sujeción a las siguientes reglas:

a) Dicho abono solo comprenderá, siempre que en los puntos 1.º a 4.º se acredite fehacientemente su realidad, efectividad e importe, los siguientes conceptos:

1.º Gastos por mantenimiento de la garantía definitiva.
2.º Indemnizaciones por extinción o suspensión de los contratos de trabajo que la empresa contratista tuviera concertados para la ejecución del contrato al tiempo de iniciarse la suspensión.

3.º Gastos salariales del personal que necesariamente deba quedar adscrito al contrato durante el período de suspensión.

4.º Alquileres o costes de mantenimiento de maquinaria, instalaciones y equipos siempre que la empresa contratista acredite que estos medios no pudieron ser empleados para otros fines distintos de la ejecución del contrato suspendido.

5.º Un 3 por 100 del precio de las prestaciones que debiera haber ejecutado la contratista durante el período de suspensión, conforme a lo previsto en el programa de trabajo o en el propio contrato.

6.º Los gastos correspondientes a las pólizas de seguro suscritas por la contratista previstos en el pliego de cláusulas administrativas vinculados al objeto del contrato.

b) Solo se indemnizarán los períodos de suspensión que estuvieran documentados en la correspondiente acta. La empresa contratista podrá pedir que se extienda dicha acta. Si la VISESA no responde a esta solicitud se entenderá, salvo prueba en contrario, que se ha iniciado la suspensión en la fecha señalada por la contratista en su solicitud.

c) El derecho a reclamar prescribe en un año contado desde que la contratista reciba la orden de reanudar la ejecución del contrato.

Clausula 66. Resolución del contrato por incumplimiento de plazos.

En ningún caso el retraso en la ejecución de la obra podrá exceder del VEINTE POR CIENTO (20 %) del plazo de ejecución total de la obra, o de cada uno de los plazos parciales establecidos en la oferta (referidos a los hitos siguientes: enrasado de cimiento, terminación de cubierta, terminación de tabiquería, fin de obra), por lo que una vez alcanzado este límite máximo VISESA podrá proceder a la resolución del contrato por incumplimiento de la Contratista.

III .05.- EJECUCIÓN DE LA OBRA

Clausula 67. Proyecto.

Las obras se realizarán con sujeción a los Proyectos Técnicos cuyo conjunto de documentos integrantes tendrá carácter contractual y que han sido redactados por la Dirección facultativa que se recoge en la cláusula 10 de la carátula y siguiendo las instrucciones que en cada momento establezca la Dirección Facultativa, que en todo caso será nombrada por VISESA. Se presume que los Proyectos son completos y que recogen todas las partidas necesarias para realizar el edificio y la urbanización con arreglo a las buenas prácticas de la construcción y respondiendo en todo a la normativa de obligado cumplimiento en el momento de su redacción.

Las obras se ejecutarán de conformidad con el criterio de referencia en acabados y tolerancias máximas que se adjunta como Anexo 11 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Clausula 68. Riesgo y ventura.

68.1.- La ejecución de la obra se realizará a riesgo y ventura de la contratista.

68.2.- Para la ejecución del contrato, la Contratista reconoce haber visitado el lugar de ubicación de las futuras obras, verificando que tanto los servicios de que está dotada la parcela como la situación física y el acondicionamiento previsto son idóneos para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras.

Clausula 69. Obligaciones de la empresa constructora.

Son obligaciones de la empresa constructora:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de la dirección de obra y de la dirección de ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructora.

c) Designar la figura de jefe de obra que asumirá la representación técnica de la empresa constructora en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el presente Pliego y en el contrato.

f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

g) Facilitar a la Dirección de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

h) Cumplir el Plan de Obra y los plazos parciales y totales.

i) Facilitar a las subcontratistas contratadas directamente por VISESA la realización de su trabajo colaborando en lo que resulte necesario.

j) Facilitar por escrito toda la documentación que solicite la Coordinación de Seguridad y Salud o el personal técnico de apoyo en materia Laboral y Preventiva.

Clausula 70. Acta de replanteo.

La contrata adjudicataria vendrá obligada a suscribir el Acta de Replanteo e iniciar la obra dentro de los 30 días siguientes a la firma del contrato, previa convocatoria efectuada por VISESA.

Clausula 71. Modificaciones del Proyecto.

71.1.- Por ningún motivo, ni bajo ningún pretexto, podrá la empresa contratista efectuar modificaciones del proyecto sin la aprobación expresa de VISESA, previo el informe técnico de la Dirección Facultativa.

71.2.- No se considerarán modificaciones del proyecto, y por tanto no producirán variación alguna sobre el precio alzado global, las modificaciones de obra que puedan resultar necesarias para el correcto funcionamiento de la edificación, según las normas de la buena construcción. En particular, no afectarán al precio alzado inicialmente pactado las modificaciones que se deriven de:

a) las omisiones o previsiones en el Proyecto Técnico que tengan por causa un error, ya sea de la ejecución de los planos, ya sea de memorias, etc..., por haber correspondido a la empresa constructora durante la fase de estudio de presentación de su oferta ponerlo de manifiesto a la Promotora y a la Dirección Facultativa para su subsanación previa a la firma del Contrato.

b) las diferencias de número de unidades a ejecutar, así como de medición, en más o en menos. que pudieran darse en relación con la realidad, no producirán variación alguna sobre el precio alzado global –salvo en la parte de la obra cuyo precio se abona a medición-.

c) las unidades nuevas necesarias en la edificación que se hubieran omitido en el Proyecto, o que se hubieran incluido incorrectamente, que resulten imprescindibles para el correcto funcionamiento de la edificación, según las normas de la buena construcción.

d) una mayor complejidad en la ejecución material respecto a la inicialmente prevista por la contratista, ya que le corresponde: 1º) comprobar las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto Técnico, tenido en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados; 2º) conocer la complejidad de su ejecución material; 3º) proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas o incorrectas las del Proyecto Técnico.

71.3.- Las modificaciones necesarias serán definidas en todo caso por VISESA a través de la Dirección Facultativa de las obras, que entregará a la Contratista la documentación, los planos o datos que resulten necesarios.

71.4.- En el caso de que, de acuerdo con lo previsto en el art. 69.2 de este Pliego, por la Propiedad se decida introducir modificaciones en el proyecto, se procederá necesariamente de la siguiente forma:

a) Tramitación y formalidades necesarias:

- deberá levantarse un acta contradictoria en la que se fije en su caso el nuevo precio o variación sobre el precio ofertado que, como consecuencia de esa nueva unidad o de la modificación de la proyectada, deba de percibir la Contrata.

- en dicha acta se especificará también si la ejecución de esa nueva unidad, o la modificación de la proyectada, comporta o no una prórroga del plazo fijado para la ejecución de las obras, concretando en caso afirmativo la duración exacta y de forma detallada de dicha prórroga.

- al acta se acompañarán los planos o documentos gráficos definición, control de ejecución en los que se define el cambio así como las especificaciones modificadas.

- corresponderá a la Dirección Facultativa las decisiones que deban tomarse sobre la justificación de la nueva unidad o la modificación de la proyectada.

- el acta contradictoria deberá ir firmada necesariamente, como requisito indispensable para su aplicación y validez, por el representante de la Propiedad, no siendo válida la simple firma de la Dirección Facultativa.

- si se procediera a la ejecución de nuevas unidades de obra o de modificaciones de las proyectadas, sin levantarse el acta contradictoria antes referida, se entenderá tal hecho como un acto propio y un reconocimiento vinculante para la empresa contratista en el sentido de que renuncia reclamar cantidad alguna por cualquier concepto por razón de esa nueva unidad o por razón de la modificación de la inicialmente proyectada, sí como a solicitar u obtener prórroga del plazo fijado para la ejecución de las obras. En contrapartida, la Contratista no vendrá obligado a ejecutar la modificación o la nueva unidad hasta que no conste en el Acta contradictoria la firma del representante de la Propiedad.

b) Reglas para determinar los precios a aplicar:

- En el caso de <u>eliminación</u> de un elemento diferenciado, capítulo o partida completa, el importe total de esta eliminación se deducirá del importe de obra contratado como precio único, global, cierto y cerrado, percibiendo la Contratista en este supuesto el 19 % del precio del capítulo o partida eliminada (aplicable únicamente en la parte de obra cuyo precio se contrata a precio cerrado).

- En el caso de <u>sustitución</u> de un elemento diferenciado, capítulo o partida completa, por otro elemento que suponga una disminución en el precio respecto a la inicialmente contratada para dicho elemento, la Contratista percibirá:

  .- si la diferencia es inferior a un 2%: el importe del precio nuevo con el 19 % de dicho precio
  .- si la diferencia es superior a un 2%: el importe del precio nuevo con el 19 % de dicho precio incrementado con el 19% del precio sustituido. En ningún casi el nuevo precio podrá ser superior al precio sustituido.

- En el caso de <u>sustitución</u> de un elemento diferenciado, capítulo o partida completa, por otro elemento que suponga un incremento en el precio respecto a la inicialmente contratada para dicho elemento, la Contratista percibirá únicamente el precio nuevo con el 19 % de dicho precio.

- El nuevo precio se fijará tomando como base, siempre que se pueda, el precio contractual de partidas similares del Proyecto, de tal manera que el nuevo precio de una partida que resulte ser una simplificación de una inicial habrá de ser forzosamente más bajo.

- De no existir ninguna referencia anterior, la Contratista facilitará el oportuno presupuesto, según el método de "precios descompuestos", que tendrá que tener la conformidad por parte de la Dirección Facultativa y de la Propiedad.

- En el caso de no existir unidades o materiales análogos ni referencia en los precios unitarios de presupuesto, se acordará su importe entre la Promotora y la empresa constructora tomando como referencia para su valoración el que en unidad similar utilice el libro "Base de Precios de Edificación y Urbanización" editado por el Gobierno Vasco y actualizado con el IPC.

- El nuevo precio unitario ha de estar desglosado y descompuesto, si el concepto en cuestión no se pudiera valorar con el apoyo de ninguna de estas herramientas la Propiedad se reserva el derecho, a su libre elección, a solicitar un arbitraje del Colegio Profesional que corresponda, quedando comprometido la Contratista a aceptar su resolución.

71.5.- Cualquier variación realizada contraviniendo lo establecido en este apartado no afectará al derecho de VISESA al pago de la obra según estaba presupuestada ni a la realización conforme al Proyecto, incluso con demolición a cargo de la empresa contratista, sin que pueda éste prevalerse en órdenes recibidas que no tengan constancia en la correspondiente Acta semanal.

71.6.- Estas nuevas unidades o materiales, una vez aprobado el precio y medición, pasarán a formar parte del Contrato a todos los efectos, sin que la demora en el proceso de acuerdo, que durará como máximo 15 días para fijar los nuevos precios, suponga un retraso en la ejecución de la obra, ni de las unidades a la que afecten estos precios salvo que afecte al camino crítico de la obra a juicio de la Dirección Facultativa.

7.7.- Caso de que el nuevo precio no fuera aprobado por la Promotora, ésta se reserva el derecho de encargar estas unidades de obra a otras empresas contratistas, pudiendo éstos simultanearse con la contrata, no afectando esto a la obra ni en plazo ni en costo de lo ya contratado.

Clausula 72. Aportación de materiales por la propiedad.

VISESA podrá aportar elementos o unidades de obra o materiales cuya adquisición pueda haber gestionado directamente, con la condición de advertir previamente a la contratista, con una anticipación de un mes sobre la fecha prevista en el PLANNING de trabajo para la introducción o colocación de dichos materiales en la obra.

En ningún caso esta aportación de materiales por VISESA podrá superar el 20 % del presupuesto. La valoración de las posibles aportaciones por VISESA se realizará por la Dirección Facultativa.

La Adjudicataria deberá ofrecer a las demás Contratistas de VISESA las facilidades requeridas para la entrada, almacenamiento y distribución de sus materiales y equipos, así como para la eficaz ejecución de su trabajo y deberá establecer la coordinación apropiada entre los trabajos parciales que han de desarrollar y el programa general de la obra, todo ello siguiendo las instrucciones de la Dirección Facultativa.

Si alguna parte de la obra de la Adjudicataria dependiera para su correcta realización del plazo de ejecución y del buen resultado de alguna otra Contratista de VISESA, deberá supervisar e inspeccionar su acción e informar inmediatamente a la Dirección Facultativa de cualquier discrepancia o defectos que a su juicio puedan comprometer los resultados finales. No llevar a cabo tal actuación constituye la aceptación total por parte de la Adjudicataria de los trabajos realizados por las Contratistas de VISESA y la asunción por el primero de las responsabilidades de todo tipo que pudieran derivarse como si por él se hubiesen ejecutado.

De las discrepancias de todo tipo derivadas de las intervenciones en la obra que pudieran surgir entre la Adjudicataria y cualesquiera de las Contratistas de VISESA será juez único, cuya decisión será inapelable, VISESA, la cual será asesorada por la Dirección Facultativa en los aspectos de índole técnica.

En ejercicio de lo dispuesto en este artículo, VISESA contratará directamente para las viviendas objeto de este Pliego el EQUIPAMIENTO DE COCINA, correspondiendo a la empresa contratista la coordinación de la instalación (replanteos), su descarga, almacenamiento, distribución en obra, limpieza, custodia, instalación, puesta en marcha de dichas unidades

y responsabilidad de las mismas hasta la Recepción de las obras. El precio de adjudicación incluye la valoración de los citados servicios.

Clausula 73. Incrementos de medición hasta cota cero y liquidación.

Los incrementos que puedan producirse respecto a la medición hasta la cota cero podrán suponer aumento del plazo ofertado por la empresa contratista, previo informe favorable de la Dirección Facultativa y de VISESA.

Las variaciones que se produzcan respecto a la medición hasta la cota cero se liquidarán conforme a la cláusula 47.

Clausula 74. Coordinación y seguimiento de las obras.

74.1.- Reuniones semanales. Para la coordinación y seguimiento de las obras se establecerá de común acuerdo entre las tres partes -VISESA, Dirección Facultativa y Contratista- un sistema de reuniones periódicas semanales con obligada asistencia de un representante cualificado de cada parte. En ellas se tratará del desarrollo y marcha de las obras, analizándose y resolviéndose cuantos problemas pudiesen ir apareciendo. De cada reunión se levantará un Acta de lo tratado, firmada por las partes, que se irá incorporando al contrato. De especial importancia será el seguimiento de la correcta ejecución de los trabajos según el ritmo de obra contemplado en el planning.

74.2.- Actas de las reuniones. Es en el marco de estas reuniones donde, en su caso, se dirimirán las diferencias o se establecerán las modificaciones del tipo que fuese, a propuesta de cada una de las partes, con su reflejo en las Actas firmadas y su carácter vinculante en los casos de acuerdo. A estos efectos, tanto VISESA como la Contratista se vinculan y obligan contractualmente al contenido de las Actas semanales firmadas por las personas que acudan a ellas.

Clausula 75. Obras incompletas, defectuosas, inaceptables, etc...

75.1.- Obra incompleta**.** Cuando se precise valorar una obra incompleta, se tendrá en cuenta los precios que figuren en la oferta de la Contratista, procediéndose como se indica en el presente Pliego, sin que la Contratista pueda pretender la valoración de alguna unidad de obra fraccionada en otra forma que la establecida.

75.2.- Obra defectuosa**.** Cuando sea necesario valorar una obra defectuosa, pero aceptable a juicio de la Dirección Facultativa, ésta determinará su precio, después de oír a la Contratista, el cual podrá optar por aceptarlo, por terminar la obra, o por rehacerla. En tal caso, la Propiedad abonará los precios unitarios pero deducirá el importe total de las partes incompletas o defectuosas.

75.3.- Obra defectuosa inaceptable. En el caso de que la obra sea defectuosa y declarada inaceptable con arreglo a los Pliegos de Condiciones Técnicas del Proyecto de Ejecución, la Contratista queda obligado a demolerla y a rehacerla, aún cuando el equipo redactor del proyecto o la Propiedad haya examinado y reconocido la obra durante su ejecución, e incluso aunque dicha obra hubiera sido pagada en liquidaciones parciales. En este caso se admite que las unidades de obra rechazadas se consideren como no ejecutadas a efectos del plazo, hasta que se hayan rehecho de acuerdo con dichos Pliegos. Si no se cumpliera esta obligación, la Propiedad podrá demoler las unidades rechazadas y realizarlas por sí o por terceros, con cargo a la Contratista sin que ello suponga aumento alguno del plazo de ejecución establecido.

75.4.- Vicios ocultos. Si la Dirección Facultativa o la Propiedad tuvieran fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar en cualquier tiempo, y antes de la recepción definitiva, las demoliciones necesarias para reconocer los trabajos que se suponen defectuosos. Los gastos de demolición y reconstrucción que se ocasionen, serán de cuenta de la Contratista, siempre que los vicios existan realmente. En el caso contrario correrán a cargo de la Propiedad.

75.5.- Deficiencias de gran importancia. En el supuesto de que las reparaciones de la obra o su reforma resulten técnicamente imposibles, se penalizará a la Contratista en la cuantía equivalente a la valoración de las deficiencias con el grado de acabado que se pretende para la obra, según decisión de la Dirección Facultativa y con la conformidad de la Propiedad. Cuando los defectos sean de gran importancia, la Propiedad, previo asesoramiento de la Dirección Facultativa, queda facultada para resolver el contrato, sin perjuicio de las penalizaciones que, en su caso, se pudieran exigir a la Contratista en concepto de daños y perjuicios.

75.6.- Cuestiones de carácter técnico. La Empresa Constructora y la Propiedad se someten, para todas las cuestiones de carácter técnico a lo consignado en los Proyectos y documentos complementarios, así como a las órdenes que establezca la Dirección Facultativa.

Clausula 76. Inspecciones y Materiales empleados.

76.1.- Inspecciones y pruebas. La empresa contratista acepta que debe facilitar y disponer todos los medios necesarios para que la Dirección Facultativa o el personal designado por ella o por VISESA inspeccione las obras en cualquier fase de las mismas, por lo que no retirará andamios, plataformas, escaleras, ni en general, los medios de acceso a las obras elevadas o subterráneas ni procederá a revestir o recubrir las fábricas o instalaciones sin que la inspección de las mismas sea realizada.

De no hacerlo así, estará obligado a facilitar a su cargo los medios para que dicha inspección se efectúe con el detalle que se considere preciso, debiendo reponer también a su cargo los elementos o recubrimientos que hayan sufrido deterioro por causa de la inspección. De forma general, ninguna parte de la obra quedará inaccesible sin que, previamente, haya sido inspeccionada por la Dirección Facultativa.

Caso de que la parte o partes aquí referidas no fuesen conformes deberán ser repuestas por la Contratista a sus expensas.

La Dirección Facultativa determinará cuáles son las obras que requieren una vigilancia especial y tales obras no se ejecutarán más que cuando se cumpla tal condición.

El hecho de que VISESA o la Dirección Facultativa prescinda de realizar alguna Inspección, no relevará a la Contratista de su responsabilidad y garantía.

76.2.- Calidad de los materiales. La Empresa Constructora se obliga a que todos los materiales empleados sean de la calidad proyectada. Los ensayos deberán adecuarse al Programa de Control de Calidad que se adjuntará al Contrato como parte de la documentación del proyecto.

La Dirección Facultativa de la obra podrá realizar además, las pruebas y ensayos que estime oportunas, para comprobar la debida calidad de la construcción. La elección del laboratorio que lleve a cabo los ensayos previstos será competencia de VISESA.

El costo de los ensayos, hasta el 1% del Presupuesto de Ejecución por Contrata actualizado de la obra, serán por cuenta de la empresa Contratista siendo adelantado dicho coste por VISESA. A tal fin, mensualmente y durante el plazo de la obra se descontará de cada pago el UNO POR CIENTO (1%) del importe de la obra certificada, según presupuesto actualizado con las modificaciones correspondientes, procediéndose a la regularización de saldos, respecto al coste real, en el momento de la liquidación complementaria de la obra.

Si las pruebas que VISESA o la Dirección Facultativa solicitan no están mencionadas en el Programa de Control de Calidad, los gastos correrán a cargo del 1% del presupuesto de ejecución por contrata en el caso de que resulten satisfactorias, siendo a cargo de la Contratista cuando den resultados negativos y aunque excedan del 1 % del presupuesto de ejecución por contrata.

Serán de cuenta y cargo de la Contratista todos los gastos que se ocasionen con motivo de la realización de pruebas y exámenes que VISESA considere necesarios para la calificación del personal que deberá ejecutar los trabajos.

Las inspecciones, pruebas y ensayos que puedan realizar VISESA o la Dirección Facultativa se llevarán a cabo coordinadamente con la Contratista para no producir retrasos e interferencias en la marcha general de la obra. Sin embargo, si se produjese alguno no será objeto de indemnización ni prórroga de plazo de ejecución.

Clausula 77. Medios técnicos y humanos.

Los medios técnicos y humanos adscritos a la obra serán como mínimo los que se detallan en la oferta de la contratista. Cualquier modificación en los mismos, deberá ser autorizada previamente por VISESA. En ningún caso dichos cambios supondrán una menor cualificación, titulación o experiencia con respecto a las condiciones de la oferta.

La sustitución de cualquiera de los elementos ofertados, especialmente en lo que se refiere a la persona del Jefe de Obra, deberá contar con la verificación de la solvencia requerida por parte de VISESA.

El contenido de la documentación presentada tanto en lo relativo a maquinaria y medios personales adscritos a la obra como en las previsiones sobre las partes de obra que se van a subcontratar por la empresa contratista tendrán carácter contractual, estando obligado a mantenerlos en las condiciones expuestas en su propuesta y que sirvieron para la valoración de la misma por la Propiedad.

En este sentido, se entiende una obligación ineludible para la empresa contratista la permanencia constante en obra, en condiciones de trabajo satisfactorias, de la maquinaria y personal adscrito a la obra, debiendo estar exclusivamente dedicada a las obras del contrato y no pudiendo ser retirada sin autorización escrita de la Dirección de Obra. En caso de que la Dirección de Obra observase el incumplimiento por la Contratista de las condiciones planteadas en su propuesta o de las obligaciones señaladas en este apartado, y estimase conveniente su cumplimiento, se lo comunicará por escrito y le concederá un plazo para la corrección de las deficiencias observadas. Si transcurrido ese plazo no se hubiesen adoptado por la contratista las medidas necesarias, VISESA podrá resolver el contrato sin que ello pueda dar lugar a reclamación alguna por la contratista.

Clausula 78. Urbanización.

La Contrata se hará responsable de la urbanización en el estado en que la reciba al comienzo de sus trabajos, comprometiéndose a reparar a su cargo, en el menor plazo posible y como máximo a la fecha de fin de obra, cualquier desperfecto que pudiera producirse en la misma (pavimentos, limpieza de viales, etc...).

Clausula 79. Terrenos colindantes.

Será necesaria la aprobación expresa por parte de la Propiedad para la utilización de terrenos colindantes con aquellos en los que se realiza la obra, en el caso de que dichos terrenos sean propiedad de VISESA. Lo anterior quiere decir que no se podrá colocar en los mismos casetas, maquinaria, acopios de cualquier material, etc..., ni siquiera de forma provisional y que tampoco se podrá utilizar como paso o para maniobras de vehículos, sin la aprobación arriba mencionada.

Clausula 80. Vertederos.

La utilización de vertederos por parte de la Contratista, dentro de la parcela de la Propiedad, se llevará a cabo con la conformidad de la Dirección Facultativa y de la Propiedad, y de acuerdo con los condicionantes bajo los que dicha conformidad se haya realizado.

Clausula 81. Instalaciones.

Todas las instalaciones y elementos necesarios para el desarrollo de las obras serán por cuenta de la Contratista, debiendo proveer en la obra y a su cargo, las instalaciones precisas para el desarrollo de los trabajos de la Dirección Facultativa y de la Propiedad o de su representante dotándoles de la oficina debidamente instalada y equipada.

Clausula 82. Ejecución de las obras a satisfacción de la Propiedad.

La empresa contratista llevará a cabo la total realización de la obra, debiendo entregar la misma en pleno funcionamiento a satisfacción de VISESA, comprendiendo este contrato la ejecución -hasta su completa terminación- de todas las obras que sean necesarias para la realización del edificio (incluso acometidas definitivas de servicios y urbanización de las parcelas), según proyecto citado anteriormente. Corresponde a la Dirección Facultativa juzgar cuándo hayan sido correctamente ejecutadas las unidades y estén en buen funcionamiento las instalaciones que comprenden las obras objeto de este contrato.

Clausula 83. Publicidad.

La empresa contratista deberá obtener la aprobación de la Propiedad antes de dar publicidad a comunicaciones, anuncios y fotografías de cualquier clase en relación con las obras adjudicadas. Igualmente la Contratista exigirá el cumplimiento de este requisito a sus subcontratistas y proveedores.

De igual manera, quedará prohibida la instalación o colocación de cualquier publicidad en la obra por la Contratista, Subcontratistas o Suministradoras sin el consentimiento expreso de VISESA.

Clausula 84. Piso piloto.

En la proposición económica se entenderán incluidos también los gastos de instalación del piso piloto a ubicar en una de las viviendas construidas. Dicha instalación se efectuará con una antelación de 10 meses a la fecha de fin de obra prevista. Los gastos del piso piloto deberán reflejarse de forma separada en el presupuesto, reservándose VISESA la decisión sobre su efectiva instalación y por tanto quedando condicionado el pago a este hecho.

III .06- MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DAÑOS A TERCEROS

Clausula 85. Plan de Seguridad y Salud.

85.1.- La empresa contratista elaborará un Plan de Seguridad y Salud que será presentado para su aprobación a la Coordinación de Seguridad.

85.2.- La Contratista elaborará el Plan de Seguridad y Salud en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de obra. El Plan de Seguridad y Salud, será elaborado por una o un técnico competente designado por la Contratista, que velará por el cumplimiento del mismo. En dicho Plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que la o el técnico proponga con la correspondiente justificación técnica, que no podrán implicar disminución de los niveles de protección previstos en el estudio. Asimismo se señalará el tiempo de dedicación efectivo a pie de obra, para que las tareas de Seguridad y Salud dedicará el servicio de prevención de la contratista adjudicataria.

85.3.- Las propuestas de medidas alternativas de prevención de los Planes de Seguridad y Salud en aplicación del Estudio de Seguridad y Salud, incluirán la valoración económica de las mismas, y éstas no podrán implicar una disminución del importe total, de lo reflejado en el Estudio.

85.4.- El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado, antes del inicio de la obra, por la Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.

85.5.- El Plan de Seguridad y Salud podrá ser modificado por la Contratista en función del proceso de ejecución de la obra, de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias o modificaciones que puedan surgir a lo largo de la obra, siguiendo para ello el criterio seguido en el apartado anterior –aprobación previa de la Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra-.

85.6.- Una copia del Plan de Seguridad y Salud permanecerá permanentemente en la obra, a disposición de las personas que intervienen en su ejecución, personas y órganos con responsabilidad en la materia y la representación de las y los trabajadores.

85.7.- La Contratista acreditará la concertación de la vigilancia de la salud adjuntando igualmente la aptitud para el puesto de trabajo de las y los trabajadores a su servicio que vaya a emplear en la obra.

85.8.- Todas las empresas que realicen algún trabajo en las obras deben designar a una persona responsable de Seguridad y Salud, con formación específica en prevención de riesgos laborales.

85.9.- La Contratista y las subcontratistas deben informar puntualmente de cualquier tipo de incidencia referente a la Seguridad y la Salud en sus obras a la Coordinación de Seguridad y Salud.

85.10.- Sólo se abonará la seguridad que efectivamente se realiza, el pago de las partidas presupuestarias a la prevención de riesgos laborales debe de realizarse a través de las relaciones valoradas de la Dirección Facultativa, en las cuales tiene que constar expresamente la conformidad de la o el Coordinador de Seguridad y Salud, que debe contener el estado de las medidas justificativas del pago. Igualmente comprobará que los servicios sanitarios, servicios higiénicos, vestuarios…, son de las características definidas en el Plan de Seguridad y Salud. Si no cumpliesen esos requisitos, requerirá a las empresas para que lo subsanen, comunicando esta incidencia a VISESA, y no abonando partida alguna al efecto.

85.11.- En las reuniones de coordinación, la Contratista y las subcontratistas comunicarán los accidentes de trabajo habidos, investigación de los mismos y las medidas correctoras a adoptar. De esta situación se comunicará mensualmente a VISESA.

85.12.- El Coordinador de Seguridad y Salud propondrá las correspondientes penalizaciones relacionadas por la falta de aplicación de las medidas de seguridad previstas en el Plan de Seguridad o el incumplimiento de las instrucciones preventivas, razonando el motivo de las mismas.

Clausula 86. Coordinación de actividades empresariales

La contratista deberá cumplir las medidas de coordinación previstas en el artículo 24 de la Ley 31/95, de Prevención de Riesgos Laborales y R.D. 171/2004, de 30 de enero por el que se desarrolla el artículo 24 en materia de coordinación de actividades empresariales. La documentación acreditativa del cumplimiento de todas las obligaciones legales y contractuales en materia laboral y de Seguridad y Salud por parte de la Contratista, subcontratistas y de las y los trabajadores autónomos se facilitará a VISESA a través de la plataforma de gestión documental de Coordinación de Actividades Empresariales de que disponga la promotora.

En relación al control de accesos de la obra, se dispondrá en obra de un torno para un acceso controlado integrado con el software o plataforma de control documental de Coordinación de Actividades Empresariales, que disponga VISESA o el que determine la contrata sin coste alguno para VISESA.

Clausula 87. Formación como elemento esencial de la Prevención de Riesgos Laborales.

87.1.- El Plan de Seguridad y Salud debe recoger una formación genérica en Prevención de Riesgos Laborales de un mínimo de 8 horas, realizada tanto en el momento de su contratación como cuando se produzcan cambios en las funciones que desempeñe o se introduzcan nuevas tecnologías, así como la formación específica para la obra en cuestión, siendo la misma teórica y práctica, y deberá impartirse, siempre que sea posible, dentro de la jornada de trabajo o, en su defecto, en otras horas pero con el descuento en aquélla del tiempo invertido en la misma.

La formación deberá estar centrada específicamente en el puesto de trabajo o función de cada persona trabajadora, adaptarse a la evolución de los riesgos y a la aparición de otros nuevos y repetirse periódicamente, si fuera necesario.

87.2.- VISESA exigirá, en base a lo reseñado en el Plan de Seguridad, tanto a la Contratista como a las subcontratistas el cumplimiento de la formación e información en materia preventiva de todas las personas trabajadoras en obra, haciendo especial hincapié en la formación sobre la actividad concreta a desarrollar por cada persona trabajadora en fase de ejecución de obra, así como en el uso de los equipos de protección tanto colectivos como individuales que en cada caso convengan.

87.3.- La formación se realizará a pie de obra por el Servicio de Prevención correspondiente a cada una de las empresas si ello es posible, con el conocimiento en este caso de la Coordinación de Seguridad y Salud de la realización de la misma.

87.4.- La formación será objeto de planificación previa, y se impartirá: a) al comienzo de los trabajos de cada empresa que intervenga en la obra; b) cuando se realice una actividad que esté graduada como de especial peligrosidad en el Plan de Seguridad, respecto a las personas trabajadoras que van a acometer esa fase; c) en la incorporación o incorporaciones de trabajadores/as a la obra.

87.5.- Para el desarrollo de la formación, en las reuniones de coordinación se informará de la planificación formativa, haciendo un seguimiento de las mismas en las mencionadas reuniones. Esta información se comunicará mensualmente a VISESA.

87.6.- En la formación se tendrán especialmente en cuenta los derechos lingüísticos de las y los trabajadores, teniendo que poner a disposición de las y los mismos formación tanto en castellano como en euskera y en alguna de las lenguas que resulte comprensible para el colectivo trabajador ya que pudieran tratarse de trabajadoras y trabajadores inmigrantes, con problemas lingüísticos de cara a recibir formación en un idioma que no sea el suyo de origen.

Clausula 88. Libro de Incidencias.

88.1.- El Libro de Incidencias será suministrado por la Coordinadoción de Seguridad y Salud.

88.2.- Al Libro de Incidencias tendrán acceso y podrán hacer anotaciones en el mismo las personas u órganos relacionadas con los fines de control y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud, según la normativa vigente.

88.3.- Hecha una anotación en el mismo se notificará por escrito a VISESA, a la Contratista y a las y los representantes del colectivo trabajador.

Clausula 89. Medidas de seguridad.

89.1.- La adjudicataria es responsable de las condiciones de seguridad en los trabajos, estando obligado a adoptar las medidas que dicten la Inspección de Trabajo, demás organismos competentes y VISESA. Así mismo, informará a VISESA de cualquier incidencia que surja con la mencionada Inspección.

89.2.- La empresa contratista se obliga a observar en las obras todas las medidas de seguridad exigidas por la legislación vigente en cada momento, y a cumplir las normas que le dicte la Dirección Facultativa en esta materia. Adoptará las medidas precisas para evitar accidentes y exigirá su cumplimiento a su personal operario y al de sus empresas colaboradoras, no solo en los andamios sino en todos los lugares peligrosos de las obras.

89.3.- Si, por incumplimiento de las obligaciones indicadas, VISESA viniera obligada al pago de alguna cantidad, repercutirá sobre la Empresa Constructora lo abonado por tal concepto, así como los gastos de cualquier índole que se le ocasionaran, toda vez que en los precios contratados se entienden incluidos todos los gastos precisos para cumplir debidamente las disposiciones legales.

Clausula 90. Accidentes.

90.1.- En caso de accidentes ocurridos a su personal operario, con ocasión o por consecuencia de los trabajos efectuados para la ejecución de las obras que ahora se contratan, la Empresa Constructora se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente, siendo la única responsable de su incumplimiento, y sin que, en ningún caso, pueda quedar afectada la Propiedad, quien sin responsabilidad alguna de este género, podrá repercutir contra la Empresa Constructora si, en su caso, ésta fuese condenada, el importe de dicha condena y todos los gastos que se ocasionasen en el proceso judicial.

90.2.- La Empresa Constructora será la única responsable de todos los accidentes que por inexperiencia, descuido o negligencia, sobrevinieran tanto en la edificación donde se efectúan las obras como en las contiguas.

Clausula 91. Indemnizaciones a terceros.

Asimismo, será de la exclusiva cuenta de la Empresa Constructora la indemnización de todos los daños que causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la obra objeto de este contrato.

Clausula 92. Consulta y participación de las y los trabajadores.

92.1.- La Delegada o el Delegado de Prevención de la Contratista y de las subcontratistas que tengan 6 ó más trabajadores en plantilla en la obra, participarán en las reuniones mensuales de coordinación. En caso de que en la misma no estuviese la persona Delegada de Prevención, las y los trabajadores de las empresas referenciadas, designarán a una persona con el objeto de que les represente en el mencionado órgano.

92.2.- Aquellas empresas que no tengan el número de trabajadores reseñados en el apartado anterior, podrán a través de su representación elegida de la forma reseñada en el apartado antedicho, tramitar sus sugerencias al respecto a la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución de obra, quien establecerá contactos periódicos con los mismos, mensualmente.

92.3.- VISESA establecerá un sistema de acreditaciones para que el personal sindical, considerando a los sindicatos más representativos a nivel de la Comunidad Autónoma de Euskadi, pueda acudir a las obras, visitarlas y reclamar la documentación que acredite el cumplimiento de todas estas condiciones.

Clausula 93. De la figura del personal técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.

Además del nombramiento de la Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, y sin perjuicio de sus competencias legalmente establecidas, VISESA designará una persona como personal técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva con las funciones siguientes:

a) Asesorar y apoyar técnicamente en el seguimiento del cumplimiento de todas las obligaciones legales y contractuales en materia laboral y de Seguridad y Salud por parte de la Contratista y subcontratistas.
b) Servir de enlace con la representación del personal trabajador de las obras.
c) Elaborar un informe mensual a VISESA de la situación de la obra respecto a: accidentes acaecidos en la misma y su investigación, formación realizada al personal trabajador de las empresas intervinientes en la obra, reuniones de coordinación realizadas, aspectos sustanciales de las mismas, etc…

III .07.- CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES EN MATERIA FISCAL, LABORAL, SEGURIDAD SOCIAL Y SEGUROS

Clausula 94. Cumplimiento de disposiciones legales en materia fiscal, laboral, seguridad social, igualdad y seguros.

La Empresa constructora se obliga, como única responsable de la realización de las obras contratadas, al cumplimiento de todas las obligaciones que se derivan, como empresa, en materia tributaria, laboral, de Seguridad Social, de Seguridad y Salud en Trabajo y en materia de igualdad de mujeres y hombres, vigentes o que pudieran dictarse durante la vigencia del contrato, siendo estricta y rigurosamente responsable, con carácter exclusivo y con entera indemnidad para VISESA, del incumplimiento de tales obligaciones.

La empresa constructora se obliga a evitar la existencia de discriminación retributiva entre mujeres y hombres, podrán obtener la información pertinente sobre las obligaciones y disposiciones vigentes en materia de igualdad de mujeres y hombre, que serán aplicables a los trabajos contratados durante la ejecución del contrato: Organismo Autónomo Emakunde- Instituto Vasco de la Mujer.

Clausula 95. Acreditación de la Certificación expedida de conformidad con el art. 43 de la Ley General Tributaria.

95.1.- La adjudicataria se obliga, con carácter previo a la presentación de la primera relación valorada de obra, a aportar a VISESA un certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, emitido a estos efectos por la Administración Tributaria, durante los doce meses anteriores al de la presentación de dicha relación valorada de obra, de conformidad con el artículo 43 de la Ley General Tributaria. Dicho Certificado específico habrá de ser nuevamente aportado una vez transcurridos los doce meses desde la última aportación de dicho certificado. El incumplimiento de dicha obligación facultará a VISESA a suspender el abono del importe de las relaciones valoradas de obra que curse la adjudicataria, hasta tanto no se haya dado cumplimiento a la mencionada obligación.

95.2.- VISESA podrá exigir de la adjudicataria, en todo momento, la justificación de que se encuentra al corriente y ha dado efectivo cumplimiento a las obligaciones descritas en el párrafo anterior, vigentes o que pudieran dictarse durante la vigencia del contrato. Así como, la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones laborales, con la aportación de los justificantes de pago de las nóminas de las personas trabajadoras. De igual manera, la empresa Constructora deberá exigir a las Empresas con las que subcontrate la ejecución de las diferentes partidas, que cumplan con las mismas obligaciones, quedando igualmente VISESA al margen de cualquier obligación o responsabilidad en esta materia.

95.3.- La adjudicataria se obliga en todo caso a rembolsar a VISESA las sanciones y deudas, con sus correspondientes recargos e intereses que, como responsable solidaria y/o subsidiaria frente a la Administración Pública, llegue a tener que hacer efectivas en razón del incumplimiento por la adjudicataria de sus obligaciones en materia tributaria, laboral, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Clausula 96. Precariedad laboral.

Como mínimo, el Convenio a aplicar al colectivo trabajador –incluido el transnacional- será el de aplicación en el sector correspondiente a su actividad y en el Territorio Histórico en el que se desarrolle la obra, sin que en ningún caso el salario a abonar pueda ser inferior a aquel. En todo caso, la Contratista garantizará el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior y evitará la existencia de discriminación retributiva entre mujeres y hombres.

Con el objetivo de acreditar y favorecer de manera efectiva que no exista una discriminación retributiva entre mujeres y hombres en el marco de ejecución del contrato, en aquellos contratos cuyo valor estimado sea superior a 120.000 euros, la empresa adjudicataria deberá remitir con carácter anual a la persona responsable del contrato, la siguiente documentación:

– Una declaración responsable, con la relación nominal con desagregación de sexo y numerada de las personas contratadas adscritas a la ejecución del contrato, con indicación de su categoría profesional y el salario base más los complementos de cada una de ellas.
– El Informe de Trabajadores en Alta (ITA), y el Informe de Datos de Cotización (IDC) de la empresa contratista, emitidos en fecha no anterior a quince días.

III .08.- SUBCONTRATACIÓN

Clausula 97. Requisitos para la subcontratación.

97.1.- La Contratista podrá contratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra con la limitación establecida en el art. 215 de la LCSP.

La contratista principal deberá notificar por escrito a VISESA cualquier modificación que sufra la información sobre sus subcontratistas durante la ejecución del contrato principal y toda la información necesaria sobre las nuevas subcontratistas.

Los subcontratos que no se ajusten a lo indicado en la oferta, por celebrarse con empresas distintas de las indicadas nominativamente en la misma o por referirse a partes de la prestación diferentes a las señaladas en ella, no podrán celebrarse hasta que transcurran veinte días desde que se hubiese cursado la notificación y aportado las justificaciones, salvo que con anterioridad hubiesen sido autorizados expresamente, siempre que VISESA no hubiese notificado dentro de este plazo su oposición a los mismos. Este régimen será igualmente aplicable si las subcontratistas hubiesen sido

identificadas en la oferta mediante la descripción de su perfil profesional.

La infracción de las condiciones establecidas en el apartado anterior para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista, tendrá, entre otras previstas en la LCSP, y en función de la repercusión en la ejecución del contrato, alguna de las siguientes consecuencias, cuando así se hubiera previsto en los pliegos:

a) La imposición a la empresa contratista de la penalidad prevista en la cláusula 38 apartado noveno relativa a la subcontratación.
b) La resolución del contrato.

97.2.- La contratista asume en virtud de este contrato y en cuanto a las subcontrataciones autorizadas por VISESA, las obligaciones que al respecto le impone la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción. La contratista deberá disponer de un libro de subcontratación en los términos del artículo 8 de dicha Ley.

97.3.- La Contratista y sus subcontratistas deberán contar con un porcentaje de personal fijo en la empresa que garantice su profesionalidad y continuidad. Dicho porcentaje queda determinado de la siguiente manera: teniendo en cuenta que la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, entró en vigor el 19 de abril de 2007, los porcentajes serán: no inferior al 10 % durante los 18 primeros meses de vigencia de la Ley, ni al 20 % durante los meses de decimonoveno al trigésimo sexto, ni al 30 % a partir del mes trigésimo séptimo, inclusive.

Clausula 98. Derecho de veto.

98.1.- VISESA se reserva la facultad de vetar la intervención de subcontratistas distintos de los relacionados en la oferta por parte de la Contratista así como, una vez formalizado el contrato con las subcontratistas, la facultad de requerir a la Contratista la sustitución de determinadas subcontratistas debido al incumplimiento grave de las obligaciones en materia laboral o preventiva por parte de la Subcontrata. El requerimiento de VISESA será ejecutado por la Contratista en el plazo máximo de 10 días naturales, conllevando su incumplimiento los efectos previstos en la cláusula de obligaciones esenciales de la contratista recogida en el presente pliego.

98.2.- VISESA vetará especialmente a aquellas subcontratas a las que se les haya impuesto dos o más sanciones graves en los últimos dos años, por lo que no podrán desarrollar sus trabajos en obras de VISESA.

98.3.- El derecho al veto de VISESA se extenderá a las empresas que, modificando su personalidad jurídica, eludan sus responsabilidades laborales.

98.4.- El ejercicio del derecho de veto VISESA se realizará a través del Responsable del Contrato con la propuesta, en su caso, del personal técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.

Clausula 99. Obligaciones de la Contrata con las subcontratistas.

Las subcontratistas quedarán obligadas sólo ante la contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a VISESA, con arreglo estricto a los pliegos de cláusulas administrativas particulares o documento descriptivo, y a los términos del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral.

Sin perjuicio de la posibilidad de pagos directos con autorización expresa de VISESA, las subcontratistas no tendrán acción directa frente a VISESA por las obligaciones contraídas con ellas por la contratista como consecuencia de la ejecución del contrato principal y de los subcontratos.

Clausula 100. Cumplimiento de normativa laboral y social de subcontratistas.

100.1.- La Empresa Constructora se obliga, con respecto al personal que emplee en las obras objeto de este contrato, al cumplimiento de las disposiciones vigentes, en cada momento, en materia de Legislación Laboral y Social, así como a exigir a las Empresas con las que subcontrate la ejecución de las diferentes partidas, que cumplan con la misma obligación.

La Propiedad queda relevada por la Contrata de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de la legislación laboral que afecte al personal que intervenga en la obra. Si, por incumplimiento de esta obligación, VISESA viniera obligada al pago de alguna responsabilidad, repercutirá sobre la Empresa Constructora lo abonado por este concepto, así como los gastos, de cualquiera índole que se le ocasionaran.

100.2.- Las empresas subcontratistas deberán realizar su evaluación de riesgos para la realización de los trabajos contratados, debiendo tener en cuenta la Contratista, en la elaboración inicial del Plan de Seguridad, la información sobre los riesgos que deben facilitarle las empresas subcontratistas.

100.3.- La Contratista deberá entregar a las subcontratistas el Plan de Seguridad y Salud, una vez que haya elaborado, y si fuera necesario les asesorará en cuanto al contenido, facilitando su comprensión y resolviendo cualquier duda que se pueda plantear.

100.4.- La Contratista, a petición de la empresa subcontratada, podrá modificar el Plan de Seguridad y Salud, requiriendo la aprobación previa del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución.

100.5.- Las subcontratistas, especialmente las empresas instaladoras, deberán aportar su propia evaluación de riesgos y su planificación preventiva, que deberá ser aprobada por la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución, el cual las incorporará al Plan de Seguridad de la obra.

100.6.-Las subcontratistas deberán designar, como mínimo, una persona responsable de Seguridad y Salud que permanezca permanentemente en la obra.

100.7.- Los subcontratistas deberán disponer de un servicio de prevención propio o mancomunado, con personal trabajador designado o concertado con un servicio de prevención ajeno, según proceda, para desarrollar las actividades preventivas correspondientes.

100.8.- Cada una de las empresas subcontratadas acreditará la concertación de la vigilancia de la salud, adjuntando igualmente la aptitud para el puesto de trabajo de las y los trabajadores a su servicio que vaya a emplear en la obra.

100.9.- La Contratista y las empresas subcontratadas deberán informar a la representación legal de sus trabajadores de la celebración de cualquier contrato de subcontratación, informando de las razones sociales, el objeto y la duración de la contrata, el nombre del personal, con expresa referencia a las medidas de coordinación en materia de prevención de riesgos y condiciones de trabajo.

Clausula 101. Garantías en la subcontratación.

En los contratos suscritos por la Contratista con sus Subcontratistas deberá constar necesariamente una cláusula por la que la contratista y la subcontratista se responsabilicen, conjunta y solidariamente, respecto a la calidad de la instalación a efectuar, y concedan un plazo de garantía de 12 meses a contar desde la fecha de la total finalización de las obras.

Clausula 102. Límites a la subcontratación.

La empresa contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación con sujeción a lo que disponen los pliegos.

En cuanto a la subcontratación sucesiva o en cadena, se estará a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2 de la Ley 32/2006, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción.

Clausula 103. Cesión de los derechos y obligaciones.

La Contratista, sin previo consentimiento de la Propiedad, no podrá ceder ni traspasar en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados de la adjudicación y contrato de ejecución de las obras a otra persona o entidad. La simple retirada o paralización injustificada de las obras durante más de siete días, por cualquier causa, de la Empresa Constructora de

la ejecución de los trabajos supondrá el incumplimiento de esta cláusula y llevará inherente la resolución automática del contrato, con su correspondiente penalización.

III .09.- RECEPCIÓN DE LA OBRA

Clausula 104. Actuaciones previas a la recepción de las obras.

104.1.- Con una antelación de veinte días, la Contratista comunicará por escrito a VISESA y a la Dirección Facultativa la fecha en que prevé terminar la obra en base al Contrato suscrito, a fin de que se fije el día y hora en que se ha de efectuar la verificación de las obras.

104.2.- Durante este período de tiempo, la Dirección Facultativa y un representante de VISESA revisarán conjuntamente con la Contratista exhaustivamente las obras, elaborando una relación, si procede, de defectos a subsanar, unidades a completar y pruebas no superadas, fijando un plazo para su subsanación. Se informa a los efectos contractuales oportunos del criterio de referencia en acabados y tolerancias máximas que se adjunta como Anexo al Pliego de Cláusulas Administrativas. Al término del plazo de subsanación, se procederá por la Dirección Facultativa y VISESA, en presencia de la Contratista, a examinar exhaustivamente el estado de las obras y a comprobar si éstas cumplen las normas técnicas y cláusulas contractuales en cuanto a su ejecución, así como si se ha procedido a la corrección de los defectos detectados en la inspección conjunta efectuada con anterioridad.

En caso de incumplimiento de la ejecución de las referidas subsanaciones –dentro del plazo concedido-, VISESA podrá ordenar a un tercero la ejecución de las mismas con cargo a las garantías depositadas, incrementado con el porcentaje de gastos de gestión que proceda, sin que esto suponga una liberación de responsabilidades de la empresa contratista sobre dicha reparación o patología.

104.3.- En el supuesto de que la Dirección Facultativa constate que se encuentran finalizadas todas las unidades de obra y que se han realizado satisfactoriamente todas las pruebas especificadas y subsanadas las deficiencias detectadas, procederá a extender el correspondiente Certificado Final de Obra.

Con posterioridad a la redacción del Certificado Final de Obra, el Departamento Posventa de VISESA (bien directamente o a través de la empresa que preste el servicio posventa para ella) realizará la revisión de todos y cada uno de los elementos de la promoción. Como consecuencia de esa revisión, se enviará electrónicamente (fichero Excel, acceso web VISESA) un listado de las incidencias a subsanar. La resolución de estas incidencias se debe finalizar previo a la recepción de las obras, debiendo la contratista notificar periódicamente el avance en la resolución de las mismas.

104.4.- Una vez expedido y visado el Certificado Final de Obra, la adjudicataria deberá solicitar por escrito a VISESA dentro de los 30 días siguientes a la fecha del Certificado la recepción de la obra, que tendrá lugar como máximo dentro de los noventa días (90 días) siguientes al de notificación de la solicitud de recepción. A la solicitud escrita de recepción de la obra, la empresa contratista deberá acompañar una Memoria explicativa y justificativa en la que declare expresamente que ha realizado los trabajos dando cumplimiento a las obligaciones y condiciones asumidas como criterios de adjudicación y de las condiciones de ejecución de carácter social en materia de igualdad de mujeres y hombres.

104.5.- Tras la obtención del Certificado Final de Obra, se llevará a cabo la inspección técnica por parte de los organismos oficiales competentes para otorgar la cédula de Calificación Definitiva de VPO y la correspondiente Licencia de Primera Ocupación del edificio. A la vista de la fecha en la que hayan tenido lugar dichas inspecciones, VISESA comunicará a la Contratista y a la Dirección Facultativa la fecha y hora previstas para llevar a cabo el acto de recepción de las obras.

104.6.- Transcurrido el plazo de 90 días desde la solicitud de recepción sin que haya tenido lugar la recepción expresa de las obras, las mismas se considerarán recibidas tácitamente por parte de VISESA.

Clausula 105. Limpieza de las obras.

105.1.- En la fase final de las obras, las mismas deberán tener la limpieza suficiente que permita realizar correctamente las labores de revisión de las viviendas por los responsables post-venta.

105.2.- La empresa constructora vendrá obligada a realizar al menos dos limpiezas del edificio (viviendas, trasteros, garajes y elementos comunes) antes de la escrituración a los clientes, en los siguientes momentos:

a.- En la fase de revisión del edificio por parte de Técnicos Posventa de VISESA de modo que se puedan realizar correctamente los trabajos de revisión, consistiendo la limpieza en la eliminación de polvo, restos de mortero y material de obra, así como restos de pintura y barnices, en zonas vistas y ocultas (tales como bajos de fregaderos y huecos de alojamiento de electrodomésticos, etc.)

b.- Una vez realizadas las reparaciones requeridas por los Técnicos Posventa y previa la escrituración de las viviendas, consistiendo la limpieza en la eliminación de polvo, restos de mortero y material de obra, así como restos de pintura y barnices, en zonas vistas y ocultas (tales como bajos de fregaderos y huecos de alojamiento de electrodomésticos, etc.) y especialmente en las zonas vistas de modo que resalte la superficie exterior de todos los elementos vistos que configuran el edificio.

105.3.- Los elementos de la promoción (viviendas, trasteros, garajes y elementos comunes) que deben tener el grado de limpieza referido son los siguientes:

- Alicatados.
- Solados cerámicos, pétreos naturales, hormigón, etc.
- Pavimentos de madera y/o sintéticos.
- Carpintería interior de madera y exterior de madera o aluminio.
- Sanitarios y grifería.
- Cocina y electrodomésticos.
- Paramentos verticales y horizontales, tanto exteriores como interiores, cualquiera que sea su acabado.
- Vidrio.
- Cerrajería.
- Terrazas y espacios exteriores
- Etc. …

105.4.- En los casos, la limpieza se realizará evitando la utilización de productos y útiles que deterioren las superficies de los elementos tanto en el momento de su aplicación como durante su vida útil.

Clausula 106. Recepción de las obras.

106.1.- En el acta de recepción, extendida por triplicado ejemplar y firmada por la contrata, la promotora y la Dirección de Obra, se hará constar:

a) las partes que intervienen;
b) la fecha del certificado final de obra;
c) el coste final de la ejecución material de la obra;
d) la declaración de recepción de la obra con o sin reservas, indicándose, en su caso, el plazo para la subsanación de los defectos que fueran observados.
e) las garantías que, en su caso, se exijan a la empresa constructora para asegurar sus responsabilidades.

Al acta de recepción se adjuntará copia del Certificado Final de obra y del acta donde se consigne la sustancia de los defectos observados, en caso de que se produjesen.

106.2.- Cuando las obras no se hallen en buen estado, se observen defectos o no hayan sido realizadas conforme a las condiciones del contrato, se hará constar en el acta de recepción, la recepción de las obras con reservas, especificando éstas de manera objetiva y fijando un plazo al adjudicatario para subsanarlos. Este plazo no le eximirá de ninguna de las obligaciones que deriven del cumplimiento de los plazos del contrato. Una vez subsanados los defectos observados se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

106.3.- Si transcurrido el plazo fijado a la adjudicataria para la subsanación de los defectos observados y reconocidas de nuevo las obras no se hallaran conforme a las condiciones del contrato, VISESA podrá otorgar una única y definitiva prórroga para su ejecución, transcurrida la cual, procederá a la subsanación de las mismas en la forma que estime oportuna, a cuenta y riesgo de la adjudicataria, deduciendo de la liquidación el coste de la subsanación más el porcentaje

de gastos de gestión de VISESA, sin perjuicio de exigirle el pago de la cantidad restante, en el supuesto de que resulte insuficiente el importe pendiente de la liquidación, pudiendo deducir dicho coste de las garantías presentadas.

106.4.- Asimismo, VISESA podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo se motivará por escrito en el acta, en la que se fijará un nuevo plazo para efectuar la recepción, del cual se levantará nueva acta.

106.5.- Si la Contratista, pese a haber sido citado, no asistiese al acta de recepción de las obras, el acta unilateral levantada por la Dirección Facultativa y conformada por VISESA, surtirá los mismos efectos que si la hubiera suscrito el Contratista. De igual manera, se procederá en el caso de negativa de la Contratista a solicitar la recepción de las obras, una vez extendido el Certificado Final de Obra.

106.6.- La adjudicataria responderá de los perjuicios que tal retraso produzca en la obtención del Acta de Recepción, especialmente para su presentación ante la entidad aseguradora con el fin de realizar el cómputo de los plazos de las garantías exigidas por la Ley de Ordenación de la Edificación.

106.7.- Cuando la Contratista considere necesario manifestar su disconformidad en algún aspecto técnico o económico, lo hará constar así en la propia acta, incluyendo en ella las razones que motiven dicha disconformidad, tras lo cual la suscribirá.

En ningún caso la discrepancia entre las partes puede provocar la retención de la obra por parte de la Contratista, quien podrá exigir el cumplimiento de lo que considere sus derechos por cualquier otro medio o procedimiento jurídico a su alcance.

106.8.- En el momento de la recepción de las obras se facturará el 100% de la obra ejecutada con su correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido.

Clausula 107. Puesta en marcha de las instalaciones.

107.1.- Previamente a la recepción de las obras se realizará verificación del funcionamiento de los equipos e instalaciones, incluyendo la puesta en marcha de las mismas en presencia de la representación técnica de VISESA, contrata y/o subcontrata ejecutora de la instalación. De dicha puesta en marcha se levantará acta suscrita por los intervinientes que recoja la puesta en servicio y las incidencias detectadas.

107.2.- La empresa contratista estará obligada a poner los medios precisos para que las referidas pruebas de puesta en marcha y funcionamiento puedan realizarse en condiciones similares a las de la futura vida útil del inmueble.

107.3.- Como anexo obligado al Acta referido en el párrafo primero se incluirá, por cuenta de la empresa contratista general, relación de las empresas de la plaza que pueden desarrollar los futuros trabajos de mantenimiento y reparación de cada una de las instalaciones, siendo obligatorio que dichas empresas estén debidamente homologadas para realizar dichos trabajos; ALOKABIDE podrá libremente contratar los servicios correspondientes a mantenimiento y reparación con cualquiera de las empresas incluidas en dicha relación o una tercera.

Clausula 108. Liquidación de las obras.

108.1.- La liquidación de las obras se realizará junto con la Recepción de las obras. Complementariamente, en el plazo de tres meses, se establecerá el saldo resultante que corresponda con ocasión de la liquidación de los seguros, costes de los ensayos, etc….

108.2.- El saldo resultante se abonará en el plazo máximo de 1 mes a contar desde su aceptación por ambas partes. El saldo resultante será notificado y ofrecido a la Contratista y, si éste lo rehusare, se consignará notarial o judicialmente. Si el saldo resultante fuera favorable a Visesa se liquidará contra los avales depositados, en el plazo de 1 meses desde su notificación a la contratista, si ésta no manifestara su falta de conformidad de manera expresa.

108.3.- En el momento de la liquidación del saldo resultante, Visesa facturará el 100% del coste de los seguros y ensayos y la contrata facturará el 1% de los ensayos, todo ello con su correspondiente Impuesto sobre el Valor añadido.

Clausula 109. Recepción de las obras en caso de resolución del contrato.

109.1.- En caso de resolución del contrato, a instancia de la Propiedad o de la Contratista, se procederá a efectuar la Recepción de aquellas obras que hasta entonces hubiese ejecutado o construido la Contratista, haciendo constar la conformidad o reparos que la Propiedad tuviera sobre aquellos trabajos.

De dicha Recepción se levantará la correspondiente Acta, dejando constancia del estado en que se encontraba la obra en el momento de la resolución, que tendrá lugar en el plazo máximo de 15 días a contar desde la fecha de notificación de la resolución, por lo que la Contratista vendrá obligado a hacer entrega de las obras en dicho plazo, sin pretexto alguno, autorizándose desde ese momento a la Propiedad, para que tome las disposiciones necesarias, incluso de hecho, para dejar expedita la obra y permitir la entrada de la nueva Contratista.

109.2.- Cuando la Contratista considere necesario manifestar su disconformidad en algún aspecto técnico o económico, lo hará constar así en la propia acta, incluyendo en ella las razones que motiven dicha disconformidad, tras lo cual la suscribirá. En ningún caso la discrepancia entre las partes puede provocar la retención de la obra por parte de la Contratista, quien podrá exigir el cumplimiento de lo que considere sus derechos por cualquier otro medio o procedimiento jurídico a su alcance.

109.3.- La resolución autorizará a la Propiedad a proseguir las obras, quedando obligado la Contratista a poner a disposición de la Propiedad, que podrá utilizarlas hasta la total terminación de aquellas, los medios auxiliares que hubiera aportado a éstas y las condiciones económicas que estén fijadas.

109.4.- Si alguna parte de las obras inacabadas resulta no solo inútil, sino perjudicial o peligrosa para terceras personas o para la obra en sí, la Contratista estará obligada a acabarlas en las condiciones del contrato. Caso de negarse, la Propiedad realizará los trabajos que estime necesarios para eliminar esa peligrosidad o perjuicio, deduciendo su valor de liquidación de las obras realizadas por la Contratista.

Clausula 110. Liquidación de las obras en caso de resolución del contrato.

110.1.- De manera simultánea a la formalización del Acta de Recepción de las obras, se levantará un Acta de Liquidación Definitiva de la empresa contratista en la que se hará constar expresamente que la Contratista ha satisfecho, o se obliga a satisfacer, todos sus compromisos contraídos con terceros con motivo de la obra liquidada.

110.2- A tal efecto el Acta será suscrita por las partes a través de sus representantes, y caso de inasistencia del representante de la Contratista debidamente citado con carácter previo, con intervención de Notario. Seguidamente se procederá por la Dirección Facultativa a la medición y liquidación de la obra ejecutada.

110.3.- En la liquidación se considerará únicamente la medición de las obras ejecutadas y no pagadas valoradas a los precios que consten en la relación de precios unitarios y descompuestos de la oferta de la Contratista, sin que exista derecho a cobro alguno por materiales acopiados por la Contratista o en almacén, ni los costes de movilización y desmovilización del equipo de construcción o instalaciones temporales.

El saldo resultante, previas las deducciones correspondientes a cargo de la Contratista, será notificado y ofrecido a la Contratista y, si éste lo rehusare, se consignará notarial o judicialmente.

Desde ese mismo momento, la Propiedad podrá contratar libremente su continuación con un tercero. Todo ello sin perjuicio de las medidas o actuaciones urgentes que, dado el estado en que hayan quedado las obras, pueda adoptar la Propiedad para evitar mayores daños a la obra o a terceros.

110.4.- Indemnización de daños y perjuicios**.** En caso de rescisión del contrato por causas imputables a la Empresa Constructora se abonará a ésta el importe de las obras realizadas hasta el momento, deduciendo un 20% de las mismas en concepto de indemnización de daños y perjuicios, así mismo, esta resolución llevará aparejada la pérdida de la fianza como fondo de garantía.

110.5.- En caso de que el incumplimiento de la Contratista diera lugar a la resolución del contrato, las cantidades adeudadas a éste responderán, conjuntamente con la fianza definitiva, de los daños y perjuicios que hubiere ocasionado, en la medida en que estos daños sean justificados.

110.6.- Cualquiera de las causas que motive la rescisión del contrato, los gastos de liquidación serán por cuenta de la Contratista.

Clausula 111. Posesión y uso de la obra.

A partir del momento de comienzo de las obras VISESA autoriza y cede el uso de la finca a la constructora para que realice las obras contratadas, pero manteniendo el promotor la posesión de la citada finca, aunque la custodia y el uso correspondan a la constructora durante la ejecución de la obra, entendiéndose que mientras ésta no finalice o quede resuelto el contrato, la constructora se constituye en servidora de la posesión.

La Promotora está obligada a mantener a la constructora en una situación pacífica de uso de la finca y posesión de la obra hasta su terminación o resolución del contrato. La constructora devolverá el uso de la finca a la terminación de los trabajos o, en caso de resolución del contrato, en el momento en que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión resolutoria.

En ningún caso la discrepancia entre las partes puede provocar la retención de la obra por parte de la constructora, quien podrá exigir el cumplimiento de lo que considere sus derechos por cualquier procedimiento jurídico a su alcance.

Clausula 112. Acceso a la obra.

La empresa constructora permitirá el acceso a las obras a la Promotora, evitando éste interferir en las actividades del primero. La constructora permitirá el acceso a la obra y colaborará con la Oficina Técnica de Control y Calidad, Laboratorio de Calidad que designe la Promotora y demás empresas contratadas directamente por la Promotora, con la finalidad de que éstas puedan cumplir con sus funciones propias. Asimismo, permitirá el acceso a la obra de personal externo que VISESA autorice con carácter divulgativo o formativo con un máximo de 5 visitas.

III .10.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO, RESOLUCIÓN Y SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Clausula 113. Modificaciones del contrato, estudios, servicios o trabajos complementarios

113.1.- Una vez perfeccionado el contrato, VISESA podrá introducir modificaciones en los elementos que lo integran siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas debidamente justificadas y con sujeción a los límites y procedimiento que exige la normativa aplicable.

La adjudicataria estará obligada a asumir aquellas modificaciones que VISESA estime pertinentes, ajustándose a los precios unitarios establecidos o que, en su defecto, sean objeto de acuerdo, siempre que no impliquen alteraciones del precio del contrato en cuantía superior, al alza o a la baja, al 20 por 100 del precio primitivo del contrato y que sean conformes con lo establecido en el artículo 204 LCSP en cuyo caso podrá instarse la resolución del mismo.

113.2.- Se admitirán las modificaciones del contrato cuando su origen se refiera a alguna de las causas siguientes:

1. Aparición zonal o puntual de estratos rocosos, calizas compactas, arcillas, suelos contaminados (que requieran una gestión específica), deslizamientos, asentamientos, ríos subterráneos, depósitos enterrados, etc., no contemplados en el estudio geotécnico.
2. Aparición de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento, distribución de electricidad, gas, etc) no contemplados en el proyecto en base a los datos suministrados por los servicios técnicos municipales y compañías suministradoras.
3. Labores y/o actuaciones derivadas de la necesidad de evitar afecciones negativas a propiedades o comunidades colindantes o próximas a las obras, como consecuencia del desarrollo de los trabajos (habilitación de accesos provisionales no previstos para las obras o para los afectados, limitación de horarios para determinados trabajos, etc).

4. Labores y/o actuaciones derivadas de la necesidad de evitar afecciones negativas a propiedades o comunidades colindantes o próximas a las obras, como consecuencia de acuerdos existentes o compromisos adquiridos con las mismas, por parte de alguno de los agentes intervinientes en la promoción –diferentes de VISESA- desde su génesis que fueran desconocidas a la hora de la aprobación del proyecto.
5. Labores y/o actuaciones derivadas de modificaciones del proyecto que tuvieran su origen en acuerdos existentes o compromisos adquiridos con las propiedades o comunidades colindantes, por parte de alguno de los agentes intervinientes en la promoción – diferentes de VISESA- desde su génesis que fueran desconocidas a la hora de la aprobación del proyecto.
6. Modificación de la correlación entre los diferentes sistemas de cimentación propuestos, como consecuencia de la aparición de estratos en el terreno no concordantes en su totalidad con las previsiones del estudio geotécnico o por la modificación parcial o total del estado previo de la parcela, que sirvió de base a la definición del sistema de cimentación y/o contención de tierras adoptado (rellenos o vaciados, modificación de taludes, modificación de alineaciones del estado de la parcela, etc).
7. Trabajos como losas de sub-presión, cámaras bufas, impermeabilizaciones, recogidas de aguas y su bombeo, etc, derivados de la presencia de agua bajo rasante a cotas diferentes a las previstas en el Estudio Geotécnico, documento que ha servido de base para el estudio de las soluciones de estanqueidad a la edificación.
8. Trabajos derivados de la detección en obra de posibles interferencias-incompatibilidades entre las diferentes partes del proyecto (estructuras-instalaciones, estructuras-distribución, instalaciones-distribución, etc), que impidan la materialización del proyecto de acuerdo a los documentos que regulan el mismo (normativa en general, licencia municipal de obras, calificación como viviendas de protección pública, etc), interferencias-incompatibilidades cuya previsión resultara complicada en la redacción del Proyecto de Ejecución.
9. Modificación de instalaciones para su optimización desde el punto de vista de le eficiencia energética y/o la reducción de afecciones negativas al medioambiente (modificación sistemas de distribución de calefacción, mejora equipos de producción de calor, incorporación de recuperación de calor individual en el sistema de ventilación de viviendas, incorporación de recuperación de calor colectivo en el sistema de ventilación de viviendas, modificación de sistema de admisión de aire en viviendas, etc)
10. Afecciones no previstas a infraestructuras existentes (costas, ferrocarril, carreteras, cuencas fluviales, red eléctrica…), que pudieran derivar en una mayor complejidad de los trabajos a ejecutar.
11. Implementación de cambios normativos de obligado cumplimiento en Proyecto de Ejecución, siempre que los plazos de entrada en vigor de las actualizaciones normativas queden dentro de los doce meses siguientes a la finalización prevista de las obras.
12. Implementación de cambios normativos de obligado cumplimiento en Proyecto de Ejecución, cuando no cumpliéndose la pauta referida anteriormente, se considere por parte del promotor que la incorporación de los cambios recogidos en la nueva normativa, son de interés para los futuros usuarios-propietarios.
13. Implementación de cambios propuestos por estamentos públicos, previo al otorgamiento de sus autorizaciones definitivas (Calificación Definitiva, Licencia de 1ª Utilización, etc), debiendo ser estos cambios propuestos modificaciones respecto a los proyectos aprobados inicialmente (Calificación Provisional, Licencia de Obras, etc).
14. Implementación de cambios propuestos por la Sociedad Pública de Viviendas de Alquiler de la CAPV (Alokabide), sobre proyectos que afecten a viviendas cuyo destino sea la mencionada sociedad, siempre y cuando los cambios solicitados afecten a los Criterios de Diseño desarrollados por VISESA dentro de su comité de Producto, comité en el que participa la mencionada sociedad.
15. Implementación de cambios requeridos por las compañías distribuidoras de los diferentes servicios (electricidad, agua, telecomunicaciones, gas, etc) o sociedades gestoras (abastecimiento de agua, saneamiento, etc), cuyo origen sea posterior a la obtención de la Licencia Municipal de Obras.
16. Coste de trabajos derivadas del establecimiento de servidumbres, sea cual sea su finalidad (vistas, paso, etc), tanto si se actúa en la misma como predio sirviente o como predio dominante.
17. Realización de trabajos para salvaguardar las obras o reponer las ya ejecutadas, derivados de circunstancias sobrevenidas y no previstas, ajenas al normal desarrollo de las obras, como huelgas sectoriales (construcción, transporte, cemento y sus derivados, metalurgia, etc), inclemencias meteorológicas fuera de lo normal (viento, lluvia, nieve, etc), accidentes (incendios, inundaciones, etc)
18. Variación de la repercusión de medios auxiliares, de los rendimientos previstos en los precios descompuestos o de la propia descomposición de precios por incorporación de nuevos elementos, derivada de alguna de las circunstancias mencionadas en los apartados anteriores.
19. Variación de costes de estructura de la empresa constructora, derivada de una ampliación de plazo, devenida a su vez de causas no previstas como las referidas anteriormente (u otras), de acuerdo a los costes de Gastos Generales previstos.
20. Variación de costes de estructura de la empresa constructora, derivada de una ampliación del equipo previsto en el organigrama de la Empresa Constructora, para dar respuesta a circunstancias concretas como las referidas (u otras) debidamente justificadas.

21. Necesidad de medidas adicionales en materia de seguridad y salud con respecto a las previstas en el proyecto, debido a la aparición de alguno de los supuestos enumerados en los apartados anteriores.

Método de verificación objetiva de concurrencia de las circunstancias: memoria justificativa de la dirección facultativa de la obra e informe técnico de VISESA.

Alcance y límites: introducción de variaciones estrictamente indispensables para responder a las causas objetivas que hagan necesaria la modificación, sin alterar las condiciones esenciales de la licitación y de la adjudicación del contrato.

113.3.- No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones:

i. El exceso de mediciones, entendiendo por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial. Dicho exceso de mediciones será recogido en la certificación final de la obra.

ii. La inclusión de precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en la LCSP y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3 por ciento del presupuesto primitivo del mismo.

Para la ejecución de estudios, servicios o trabajos complementarios que no figuren en el proyecto, ni en el contrato, pero que resulte necesario ejecutar como consecuencia de circunstancias imprevistas su ejecución podrá encomendarse a la Contratista adjudicataria con los precios que rigen para el contrato inicial o, en su caso, fuesen fijados contradictoriamente con los requisitos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público.

Clausula 114. Causas de resolución.

114.1.- Serán causas de resolución de contrato:

a) La muerte o incapacidad sobrevenida de la contratista o la extinción de la personalidad jurídica de la Empresa Constructora.
b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
c) El mutuo acuerdo entre la Propiedad y la Contratista.
d) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte de la contratista. En todo caso, el retraso injustificado sobre el planning de obra, por un plazo superior un tercio del plazo de duración inicial del contrato, incluidas las posibles prórrogas.
e) La demora en el pago por parte de VISESA por plazo superior a 6 meses.
f) El incumplimiento de la obligación principal del contrato.
g) El desistimiento por parte de VISESA.
h) La falta de prestación o reposición por la Contratista de la garantía en plazo, la no formalización del contrato en plazo o cuando la Contratista se negare a efectuar el replanteo y otorgar el Acta correspondiente.
i) El abandono o interrupción no justificada por parte de la Contratista de la ejecución de las obras que constituyen el objeto del contrato, durante un plazo superior a siete días;
j) No disponer la Contratista en la obra el número de personal trabajador o los medios auxiliares suficientes para la ejecución de las obras.
k) El incumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato o en este Pliego, especialmente el incumplimiento de las obligaciones esenciales de la Contratista fijadas en el mismo.
l) La insubordinación o falta de acatamiento a la Dirección Facultativa o a su representación.
m) Por incumplimiento grave o muy grave de la Contratista o sus subcontratistas de la normativa de Seguridad y Salud o de la de Régimen Laboral
n) La modificación o modificaciones del contrato que igualen o excedan, en más o en menos, el 20 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

114.2.- Requisitos y efectos de la resolución.

En estos casos, la resolución del contrato se regulará en cuanto a su procedimiento y efectos por los artículos 212 y 213 de la LCSP.

Clausula 115. Desistimiento de VISESA.

115.1.- En caso de que VISESA declarare resuelto el contrato por simple desistimiento, antes del inicio de las obras, la Contratista tendrá derecho a una indemnización por los perjuicios ocasionados, en todos sus conceptos, previa justificación de los mismos y hasta un importe equivalente al tres por ciento (3%) sobre el presupuesto de ejecución por contrata adjudicado, IVA excluido.

115.2.- VISESA podrá igualmente desistir del contrato una vez iniciadas las obras, en cuyo caso la Contratista tendrá derecho a una indemnización por los perjuicios ocasionados, en todos sus conceptos, equivalente al seis por ciento (6%) del precio de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, IVA excluido, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones y las que hasta la fecha de notificación del desistimiento se hubieran ejecutado.

Clausula 116. Resolución del contrato por parte de la Contratista.

116.1.- La empresa contratista podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) Falta de pago injustificada de dos relaciones valoradas mensuales consecutivas;
b) Demora en la comprobación del replanteo imputable a VISESA;
c) Suspensión de la iniciación de las obras durante un plazo superior a cuatro meses.
d) Suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses

116.2.- Resolución por demora en la comprobación del replanteo imputable a VISESA. La Contratista podrá resolver el contrato si se demorase la comprobación del replanteo por causas imputables a VISESA, para lo cual deberá previamente haber requerido a VISESA para que tenga lugar dicho replanteo. Si transcurrido un mes desde el requerimiento no se hubiera firmado el replanteo, la Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA.

En este caso, la contratista sólo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 2 por 100 del precio de la adjudicación, IVA excluido.

116.3.- Resolución por suspensión de la iniciación de las obras por tiempo superior a cuatro meses. La empresa contratista podrá resolver el contrato en caso de suspensión acordada por VISESA de la iniciación de las obras, una vez realizado el replanteo de las mismas. Para que proceda la resolución la Contratista deberá haber requerido previamente a VISESA para el inicio de las obras. Si transcurrido un mes desde el requerimiento no se hubieran iniciado las obras, la Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA.

En este caso, la Contratista sólo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 3 por 100 del precio de adjudicación, IVA excluido.

116.4.- Resolución por suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses. La empresa contratista podrá resolver el contrato en caso de suspensión de las obras iniciadas, acordada por VISESA, por plazo superior a 8 meses. Para que proceda la resolución la contratista deberá haber requerido previamente a VISESA para el inicio de las obras. Si transcurrido un mes desde el requerimiento no se hubieran iniciado las obras, la Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA.

En este caso, la Contratista sólo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 6 por 100 del precio de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, IVA excluido, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones aprobadas y las que hasta la fecha de notificación de la suspensión se hubieran ejecutado.

116.5.- Cuando las obras hayan de ser continuadas por otra empresa, con carácter de urgencia, por motivos de seguridad o para evitar la ruina de lo construido, el órgano de contratación, una vez que haya notificado a la contratista la liquidación de las ejecutadas, podrá acordar su continuación, sin perjuicio de la discrepancia que pueda existir por parte de la contratista respecto a la valoración efectuada por VISESA.

116.6.- Si la Contratista no ejercitara su derecho a la resolución del contrato en los supuestos previstos en este artículo, deberá acreditar ante VISESA, de manera fehacientemente y sin lugar a dudas, los daños y perjuicios en los que haya

incurrido. En cualquier caso, la indemnización correspondiente no podrá ser superior a la que le hubiera correspondido, según los apartados anteriores, de haber optado por la resolución del contrato.

116.7.- De igual manera a lo establecido en el apartado anterior, en los casos en los que no se den los requisitos fijados en este artículo para que proceda la resolución del contrato a instancia de la Contratista, los daños y perjuicios en los que haya incurrido la Contratista deberán ser igualmente acreditados de la misma forma, siendo igualmente de aplicación el límite para la indemnización establecido en el apartado anterior.

ANEXO 1: Modelo de proposición económica y criterios evaluables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas.

ANEXO 2: Modelo Garantía Aval

ANEXO 3: Modelo Garantía valores anotados con suscripción.

ANEXO 4: Modelo Garantía mediante certificado de seguro caución.

ANEXO 5: Modelo contrato descuento bancario.

ANEXO 6: Modelo de declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones de contratar.

ANEXO 7: Modelo de declaración responsable de vigencia de los datos anotados en el Registro de Licitadores.

ANEXO 8: Modelo de Documento Europeo Único de Contratación e Instrucciones de la Junta consultiva

ANEXO 9: Modelo Proposición – Mejoras de Sostenibilidad de la Oferta

ANEXO 10: Modelo de Informe sobre Condiciones de Contratación o Suministro

ANEXO 11: Modelo de Informe periódico de pagos

ANEXO 12: Criterios de aceptación de acabados

ANEXO 13: Compromiso de adscripción de medios

ANEXO 1: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

D./Dña....., con domicilio en ....., calle ..... y DNI ....., en nombre propio o en representación de la Empresa ....., con domicilio en ....., calle ..... C.P. ....., Teléfono .....y C.I.F. ..... y

DECLARA

I.- Que ha quedado enterada del anuncio de licitación para la adjudicación del contrato de obra que tiene por objeto la ejecución de las obras de edificación de …… ……..……

II.- Que igualmente conoce los Proyectos, con su contenido, el Pliego de Condiciones y la demás documentación que debe regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad, sin salvedad alguna.

III.- Que la Empresa a la que representa cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

IV.- Que, en relación con la obra de la presente oferta, propongo su realización por las cifras que a continuación se indican , y en las que deben entenderse incluidos todos los conceptos incluyendo los impuestos, gastos, tasas y arbitrios de cualquier esfera fiscal y el beneficio industrial de la empresa contratista:

CAPÍTULOS A MEDICIÓN (PEM)	
DEMOLICIONES	
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	
CIMENTACIONES Y CONTENCIONES	
URBANIZACIÓN VINCULADA	
INSTALACIONES URBANAS	
AFECCIONES URBANAS	
13% Gastos Generales	
6% Beneficio Industrial	
TOTAL CAPÍTULOS A MEDICIÓN PEC SIN IVA (subtipo 1: máximo) **1.112.144,15 €**	

RESTO DE CAPITULOS (PEM)	
ESTRUCTURA SÓTANO	
ESTRUCTURAS	
FACHADAS	
INSTALACIONES	
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	
PARTICIONES	
AISLAMIENTOS	
CUBIERTAS	
REVESTIMIENTOS	
GESTIÓN RESIDUOS CONSTRUCCIÓN	**121.285,00 €**
SEGURIDAD SALUD	**134.012,62 €**

13% Gastos Generales 6% Beneficio Industrial	
TOTAL RESTO CAPÍTULOS PEC SIN IVA	

TOTAL CONTRATA SIN IVA (Tipo máximo) **12.579.578,25 €**	
IVA (10%)	
IMPORTE TOTAL	

V. Asimismo, asumo los siguientes compromisos que constituyen obligaciones contractuales esenciales : (*marque con una x los compromisos que proponga)*

1.1 Ampliar los plazos de garantías: (marque uno, como máximo)

☐ *Atención de incidencias de acabados (1 año según LOE) hasta los 2 años desde la recepción de la obra sin reservas:*

☐ *Atención de incidencias de acabados (1 año según LOE) hasta los 2 años desde la recepción de la obra sin reservas y atención de incidencias de habitabilidad (3 años según LOE) hasta los 5,5 años desde la recepción de la obra sin reservas.*

1.2 Ampliar el recargo de gastos de gestión por reparaciones posventa en el siguiente porcentaje de recargo: (marque uno, como máximo)

☐ *20%**

☐ *30%**

1.3 Aplicar las siguientes cláusulas en materia de igualdad: (marque con una x las medidas a aplicar)

☐ Compromiso de adscribir _____(indique el número) mujeres en la plantilla adscrita durante toda la ejecución de la obra

☐ La personal Responsable General, o Delegado/a de la Obra, o Jefe/a de Grupo será una mujer.

☐ Disponer y aplicar a la ejecución del contrato el siguiente convenio colectivo de empresa _____, que contiene cláusulas específicas para la igualdad de mujeres y de hombres;

☐ disponer y aplicar medidas de conciliación de la vida personal, laboral y familiar para la plantilla que ejecute el contrato, tales como:

_____
_____
_____

☐ Compromiso de emplear a una persona menor de 30 años (a la fecha de presentación de las ofertas) como persona colaboradora de alguno de los perfiles adscritos a la plantilla que ejecutará el contrato y durante toda la duración de la obra.

.4.- Aplicar las siguientes medidas medioambientales.

☐ Utilizar materiales que cumplan con el criterio relativo a compuestos orgánicos volátiles de alguna etiqueta tipo I como la etiqueta ecológica europea, ángel azul o equivalente en revestimientos de suelos, revestimientos de paredes, pinturas y barnices.

☐ Al menos, el 50 % de vehículos del total de la flota utilizada en la ejecución de la obra tendrán un nivel de emisiones correspondiente al estándar Euro VI o superior.

☐ Emplear en la obra el siguiente porcentaje de materiales adicionales a los previstos en proyecto (sin minorar las calidades exigidas en el proyecto de ejecución) provenientes de materiales reciclados, según dato obtenido con la herramienta de cálculo desarrollada por IHOBE para el uso de la "Guía para el uso de materiales reciclados en la construcción":_____%

En ....., a ..... de ..... de ….

Fdo.:
DNI:

ANEXO 2: MODELO GARANTÍA AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) ..... NIF ..... con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en ..... en la calle/plaza/avenida ..... y en su nombre (nombre y apellidos de los Apoderados)..... con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento,

AVALA

a : (nombre y apellidos o razón social del avalado) .....NIF ....., en concepto de GARANTÍA DEFINITIVA para responder de las obligaciones derivadas del cumplimiento del contrato de Ejecución de las obras de edificación de …… viviendas de protección oficial, trasteros, garajes y urbanización complementaria en la parcela …… del Sector …de …….., en ……. (Provincia), y especialmente:

a) de las penalidades impuestas a la Contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial por demora en la ejecución, cuando no se hayan deducido de las certificaciones.

b) de las obligaciones derivadas del contrato, en especial de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos; de los gastos originados a VISESA por demora de la contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo.

c) del reparamiento de los daños y perjuicios que la Contratista ocasiona a VISESA por cualquier motivo.

d) de la incautación en los casos de resolución del contrato de acuerdo con lo establecido en este Pliego.

e) de los daños a terceros ocasionados por la Contratista o subcontratistas, en caso de no cobertura de la póliza que se contrate.

por importe de: (en letra)…… .....euros (en cifra).....……

Este aval permanecerá vigente hasta que la Sociedad Pública VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA/ EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, EA decida expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval. El aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Sociedad Pública VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA/ EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, EA

..(lugar y fecha)…….

.....(razón social de la entidad)……..

….....(firma persona apoderada)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA CGD O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número o Código:

ANEXO 3: MODELO GARANTÍA VALORES ANOTADOS CON INSCRIPCIÓN

D./Dña (nombre y apellidos), en representación de, NIF, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad

PIGNORA a favor de Vivienda y Suelo de Euskadi, SA-Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA los siguientes valores representados mediante anotaciones en cuenta, de los cuales es titular la pignorante y que se identifican como sigue:

Número valores	Emisión (entidad emisora), clase de valor y fecha de emisión	Código valor	Referencia del Registro	Valor nominal unitario	Valor de realización de los valores a la fecha de inscripción

Para responder de las obligaciones siguientes de las obligaciones derivadas del cumplimiento del contrato de Ejecución de las obras de edificación de …… viviendas de protección oficial, trasteros, garajes y urbanización complementaria en la parcela …… del Sector …de …….., en …… (Provincia), y especialmente:

a) de las penalidades impuestas a la Contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial por demora en la ejecución, cuando no se hayan deducido de las certificaciones.

b) de las obligaciones derivadas del contrato, en especial de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos; de los gastos originados a VISESA por demora de la contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo.

c) del reparamiento de los daños y perjuicios que la Contratista ocasiona a VISESA por cualquier motivo.

d) de la incautación en los casos de resolución del contrato de acuerdo con lo establecido en este Pliego.

e) de los daños a terceros ocasionados por la Contratista o subcontratistas, en caso de no cobertura de la póliza que se contrate.

(contraídas por (contratista o persona física o jurídica garantizada), NIF, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, por la cantidad de: (en letra y en cifra).

Este contrato se otorga de conformidad y con plena sujeción a lo dispuesto en la legislación de contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

(Nombre o razón social de la pignorante) (firma/s).
Con mi intervención, Notaría (firma).

D./Dña.…….., con DNI ..., en representación de ..... (entidad adherida encargada del registro contable), certifica la inscripción de la prenda,

(fecha) (firma)

ANEXO 4: MODELO GARANTÍA MEDIANTE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número……..
La entidad aseguradora (1)……..……..en adelante aseguradora, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en ……., calle…….……, y CIF……debidamente representada por D./Dña (2)……....., con poderes suficientes para obligarse en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento

ASEGURA

A (3) ……..……....., NIF/CIF……..……, en concepto de tomadora de seguro, ante (4)…….……, en adelante asegurada, hasta el importe de (5)……..……, (en cifra y letra)……..Euros, en los términos y condiciones establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (6)……., en concepto de garantía definitiva para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente a la asegurada.

La aseguradora declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el art. 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes no dará derecho a la aseguradora a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura de la aseguradora suspendida ni ésta liberada de su obligación, caso de que el aseguradora deba hacer efectiva la garantía.

La aseguradora no podrá oponer a la asegurada las excepciones que puedan corresponderle contra la tomadora del seguro.

La aseguradora asume el compromiso de indemnizar a la asegurada al primer requerimiento de VISESA, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (7)……., o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

En……., a……de…….de……..

Firma:
Aseguradora

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA CGD O ABOGACÍA DEL ESTADO.		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

Instrucciones para la cumplimentación del modelo:
(1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
(2) Nombre y apellidos de la persona apoderada
(3) Nombre y apellidos/razón social de la tomadora del seguro.
(4) Órgano de contratación.
(5) Importe por el que se constituye el seguro.
(6) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase,…..) el contrato en virtud del cual se presta la caución, con indicación de las posibles prórrogas previstas en el contrato.
(7) Autoridad a cuya disposición se constituye la garantía.

ANEXO 5: MODELO PÓLIZA DE LÍNEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES

NÚMERO== XXXXXXXXXXX== **Límite ==XX.XXX.XXX,XX€ ==**

En XXXXXX, a XX de XXXXXXX de dos mil XXXXXXX.

Por un lado, como "**Entidad Acreedora**",

(1) **XXXXXXXXXX** (en adelante también "**XXXXXXXXX**"), con C.I.F. XXXXXXXXX, domiciliada en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita en el Registro Mercantil de XXXXXX, Tomo XXXXX, Libro XXX, Hoja XXXXX, Folio XXXX, Inscripción XXXX, debidamente representada en este acto.

Por otro lado, como "**Empresa Constructora**", y "**Obligada Principal**",

(2) **XXXXXXXXX**, con C.I.F. XXXXXXXX, con domicilio en XXXXXXXXXXXXXXXXXX, debidamente representada en este acto.

Y de otra parte, como la "**Promotora**",

(1) **VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.** (en adelante, también, indistintamente, "**VISESA**" o la "**Promotora**"), con C.I.F. A20306775, con domicilio en c/ Portal de Gamarra 1A- 2ª planta, 01013 de Vitoria-Gasteiz (Araba-Álava), debidamente representada en este acto.

Manifiestan la representación de las partes, que sus poderes están plenamente vigentes, por no haber sido revocados ni modificados.

Interviene el contrato el Notario requerido expresamente para ello.

EXPONEN

I. Que **VISESA**, está promocionando la construcción de **XX viviendas de VPO, anejos y urbanización vinculada de Régimen XXXXXX**, mediante convenio, destinados a la venta (Expediente de VPO XXXXXXXXXX Calificación Provisional de fecha XXXXXXXXX), **en la parcela XXXXXXX de XXXXXX** (en adelante, también, la "**Promoción**")**.**

II. Que **VISESA**, está promocionando la construcción de **XX viviendas de VPO, anejos y urbanización vinculada de Régimen XXXXXX**, mediante convenio, destinados al arrendamiento (Expediente de VPO XXXXXXXXXX Calificación Provisional de fecha XXXXXXXXX), **en la parcela XXXXXXX de XXXXXX** (en adelante, también, la "**Promoción**").

III. Que **VISESA** ha adjudicado la construcción de las citadas Viviendas a la Empresa Constructora según contrato de fecha XXXXXXX (el "**Contrato de Ejecución de Obra**"), el Pliego de Condiciones y demás anexos y documentación complementaria (en adelante, también, la "**Documentación de la Adjudicación**").

IV. Que la Empresa Constructora han solicitado una LÍNEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES, que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- LÍMITE Y OBJETO

"Entidad Financiera Acreedora" concede, a favor de la Empresa Constructora, una Línea de Descuento de Certificaciones de Obra a cargo de VISESA, hasta el límite de **XXXXXXXXXXXXXX Euros (XXXXXXXX,00.-€)**, con la finalidad de servir de soporte financiero para las edificaciones a realizar, descritas en el expositivo, de conformidad al proyecto y presupuesto firmados por la Dirección Facultativa XXXXXXXXXXXXXXXXX (en adelante, también, la "**Línea**").

La apertura de esta Línea es una operación de descuento bancario destinada a financiar una actuación protegida, incluida en el ámbito de aplicación de la normativa que define y establece el régimen jurídico de la actuación objeto de financiación y las ayudas a la promoción de vivienda de protección pública (en adelante, también, la "**Normativa Aplicable**"), citándose expresamente:

(i) el **Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las Entidades de Crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de VIVIENDA y SUELO** (publicado en el B.O.P.V. de 20 de enero de 2020);
(ii) la Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda.

Así mismo, la Línea se halla acogida al "**Convenio de Colaboración Financiera con las entidades de crédito sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para los años 2019 y 2020" y sus prórrogas**, el cual se ha suscrito entre distintas Entidades Financieras, entre las que se incluye **"Entidad Financiera Acreedora"**, y la ADMINISTRACION de la COMUNIDAD AUTONOMA VASCA (en adelante, también, el "**Convenio**").

Por tanto la utilización de la Línea queda sujeta al régimen y condiciones establecidas en la Normativa Aplicable y en el Convenio, declarando las partes conocer plenamente el contenido de las obligaciones inherentes a los mismos, las cuales les son respectivamente exigibles a las partes intervinientes, en la condición respectiva en la que comparecen, declarando igualmente, VISESA y la Empresa Constructora, cumplir dichos requisitos y obligándose al cumplimiento de todas sus obligaciones al respecto.

Segunda.- CUENTA ESPECIAL

La línea de descuento concedida se reflejará en la cuenta especial nº XXXXXXXX(en adelante, también, la "**Cuenta Especial**"), que abre **"Entidad Financiera Acreedora"** a nombre de la Empresa Constructora. En dicha cuenta se adeudará el importe de cada certificación descontada, así como los intereses, comisiones, intereses de demora y cuantas otras cantidades se devenguen, de acuerdo con el presente contrato. De igual modo se abonarán en la misma todas las cantidades recibidas en concepto de pago de las certificaciones descontadas, así como de pago de los intereses, tanto remuneratorios como de demora, comisiones y otros gastos que sean de aplicación.

El importe de las certificaciones descontadas se abonará en la cuenta que la Empresa Constructora designe o, a falta de designación, en cualquiera de las que tenga abiertas en la misma **"Entidad Financiera Acreedora"**.

Tercera.- CESIÓN DE CRÉDITO

Las certificaciones de obra que la Empresa Constructora pretenda descontar al amparo de la Línea deberán ser cedidas a favor de **"Entidad Financiera Acreedora"**, siendo requisito imprescindible para proceder a dicho descuento que la mencionada cesión haya sido debidamente comunicada a VISESA (en adelante se denominará, también, a efectos de la cesión de los créditos derivados de las certificaciones que resulten descontadas, el "**Deudor Cedido**"), y que en la propia certificación de obra figure la *"toma de razón"* de la correspondiente cesión, toma de razón que implicará el consentimiento por parte de VISESA a la cesión, así como la aceptación expresa e irrevocable de pago de la totalidad de la misma, sin reducciones ni excepciones de ningún tipo, ni aún derivadas del contrato de ejecución de obra, incluso en el caso en que se produzca cualquiera de las circunstancias, que según el contrato que tienen suscrito con la constructora, dé lugar a la rescisión del mismo.

"Entidad Financiera Acreedora" podrá solicitar de la Empresa Constructora la presentación de cualquier otra documentación que estime procedente, antes de proceder al descuento de las mencionadas certificaciones, pudiendo, en su caso, rechazarlas.

"Entidad Financiera Acreedora" no está, en ningún caso, obligada a efectuar el descuento de certificaciones de obra hasta el límite formalizado, quedando por tanto en libertad de aceptar o no las operaciones de descuento que le soliciten la Empresa Constructora.

La Empresa Constructora responderá no sólo de la existencia, vigencia, legitimidad de su crédito, de la personalidad con la que realiza la cesión de las certificaciones de obra descontadas y cedidas, y de la no existencia actual o futura de gravamen ni incidencia alguna que pueda afectar a la cuantía o validez de las mismas, sino también de la solvencia del Deudor Cedido, de manera que, si llegado el vencimiento de las certificaciones de obra descontadas y cedidas, éstas no fueran atendidas por el Deudor Cedido, la Empresa Constructora se obliga a poner, en el plazo improrrogable de Diez (10) Días Naturales a contar desde la fecha del impago, los fondos necesarios para cubrir las certificaciones vencidas e impagadas por el Deudor Cedido. El incumplimiento de esta obligación por parte de la Empresa Constructora será causa suficiente de resolución del presente contrato, pudiendo **"Entidad Financiera Acreedora"** proceder a reclamar, incluso en vía ejecutiva, las cantidades descontadas por certificaciones que estén pendientes de vencimiento, además de las vencidas e impagadas.

Cuarta.- PLAZO

El vencimiento de la presente línea de descuento, y la consiguiente exigibilidad del pago de las certificaciones descontadas será, como máximo, de **Cuatro (4) Años a partir de la fecha de firma del presente contrato** (en adelante, también, la "**Fecha Máxima de Vencimiento**"), salvo que se finalizara el proyecto con anterioridad, en cuyo caso coincidirá con la entrega de las viviendas, fecha en que deberá quedar liquidado el saldo que a favor de **"Entidad Financiera Acreedora"** resulte en la Cuenta Especial abierta.

Una vez finalizadas las obras objeto de la construcción financiada, se formalizará préstamo hipotecario entre la promotora y **"Entidad Financiera Acreedora"**. En el supuesto de convivencia entre la Línea y el préstamo hipotecario, la suma de todas las cantidades dispuestas, por cualquier causa, de ambas financiaciones no podrá superar el importe máximo de financiación de la actuación protegida, legalmente permitido.

En todo caso, en el supuesto de que a las viviendas objeto de la construcción financiada se les concediera la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Máximo, o licencia de primera ocupación, el saldo que resulte a favor de **"Entidad Financiera Acreedora"** en la Cuenta Especial deberá quedar liquidado antes de que se produzca la entrega de las viviendas.

No obstante, se podrá en cualquier fecha, y sin comisión, amortizar, anticipadamente la totalidad de la deuda o una parte de la misma. Las cantidades reembolsadas anticipadamente se imputarán, por este orden, a cubrir intereses, comisiones y gastos devengados y pendientes de pago, conforme al presente contrato y en último término al importe de las certificaciones descontadas que estuvieran pendientes de reintegro en la fecha del reembolso anticipado.

Quinta.- INTERESES Y COMISIONES

El saldo deudor de la Cuenta Especial, en cada momento, devengará a favor de **"Entidad Financiera Acreedora"**, intereses a los tipos variables **(TIPO DEL CONVENIO)**, al alza o a la baja, que se detallan en esta estipulación, con excepción del primer período, en el que devengará intereses a un tipo de interés fijo.

El plazo total de la línea de descuento **se divide en dos períodos**, (i) el primero, que comprenderá **Un (1) Año,** contado desde la fecha de formalización de la presente póliza, y (ii) el segundo período que comprenderá el resto del plazo, subdividido en períodos de interés sucesivos cuya duración será de **Seis (6) Meses**, contados a partir de la finalización del primer año, excepto el ultimo que tendrá una duración de hasta la fecha máxima de vencimiento.

Por lo tanto, el saldo deudor que presente la Cuenta Especial en cada momento devengará diariamente, durante el **PRIMER AÑO, el interés nominal anual del XX,XX% (TIPO DEL CONVENIO)** (el "**Tipo de Interés Nominal Inicial**")**.**

A efectos de claridad, el Tipo de Interés Nominal Inicial con vencimientos mensuales es equivalente al tipo de interés efectivo inicial resultante de sumar el margen (en adelante, también, el "**Margen**") al tipo de interés de referencia "**EURIBOR A 1 AÑO**" (en adelante, también, el "**Euribor BOE**"), conforme se definen Euribor BOE y Margen a continuación, tomando como base el Euribor BOE que resulte de aplicación en la fecha de formalización del presente contrato de conformidad con el Convenio. El tipo de interés nominal calculado se truncará a dos decimales, obteniendo el tipo de interés inicial nominal aplicable.

- **Euribor BOE:** Es el tipo de referencia oficial que publica mensualmente el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión y en el propio Boletín Estadístico del BdE.
  Se define el citado Euribor (según definición formulada por el Banco de España en su Circular 5/2017, de 22 de Diciembre, por la que se modifica la Circular 5/2012, de 27 de Junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos), como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de Agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor® al plazo de doce meses.
- **Margen: XX,XX puntos**.

Superados los primeros doce (12) vencimientos mensuales consecutivos se procederá a la actualización semestral del tipo de interés (el "**Tipo de Interés Nominal Revisado**"). Esta revisión del tipo aplicable se efectuará en cada semestre de vida de la Línea, comenzando a surtir efectos en la primera liquidación mensual subsiguiente.

Se adoptará como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la revisión, con el diferencial aplicado en el momento de la autorización previa de la Línea. El Tipo de Interés Nominal Revisado con vencimientos mensuales será equivalente al tipo de interés efectivo revisado resultante de sumar el Margen al Euribor BOE vigente en cada revisión. El interés resultante se truncará a cuatro decimales, obteniendo el Tipo de Interés Nominal Revisado aplicable.

En consecuencia, **"Entidad Financiera Acreedora"** recibirá en concepto de intereses el producto neto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal indicado en los períodos de liquidación convenidos.

Si por cualquier causa esta referencia Euribor dejara de publicarse, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial Índice de Referencia para Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) **"Entidades en España"**, que se publica como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación, en la misma forma, y con la suma del diferencial indicados para el tipo anterior.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **"Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años"**, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y **sumándole un diferencial de X,XX puntos.**

En el supuesto de que se denegase la **Calificación Definitiva** o posteriormente se descalificase como Viviendas de Protección Oficial, el tipo de interés a satisfacer por la parte deudora, para cada período de intereses pactado, será el tipo de referencia oficial **"Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años"**, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la revisión en la misma forma que el Euribor pactado, excepto el diferencial que será de **X,XX puntos**. Este tipo (IRS) se publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado, y resultará de aplicación, al saldo deudor de la Cuenta Especial, desde el inicio del período de intereses en que se encuentre en el momento de la denegación o descalificación, hasta la cancelación de dicho saldo deudor, en lugar del Euribor pactado en primer lugar.

En el supuesto de que el valor del tipo de interés de referencia aplicable en cada momento fuera inferior a cero, se entenderá a los efectos de los cálculos que se deban efectuar para determinar el tipo concreto aplicable en cada período de interés, conforme a lo señalado en el presente contrato, que el tipo de interés de referencia es cero (0,0).

Los tipos de referencia oficiales se publican mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del BDE.

En las revisiones periódicas, la parte deudora podrá conocer el tipo de referencia consultando cualquiera de los medios en los que se publica. En cualquier caso, cada vez que varíe el tipo de interés **"Entidad Financiera Acreedora"** comunicará a la parte deudora el tipo de interés que corresponda aplicar en el siguiente período, mediante comunicación escrita.

En el supuesto de que la parte deudora no acepte el nuevo tipo de interés resultante, salvo error en su determinación, o si por cualquier causa el tipo de referencia, principal y sustitutivo, hubieran desaparecido o dejaran de publicarse, deberá cancelar inmediatamente el saldo deudor de la Cuenta Especial con sus intereses correspondientes, entendiéndose vencido el presente contrato.

El pago de intereses se realizará por **meses vencidos**, a partir de la fecha de la presente póliza y se liquidará por días naturales efectivamente transcurridos, sobre la base de un año de trescientos sesenta días.

"Entidad Financiera Acreedora" percibirá, por una sola vez, una **comisión de apertura** del **X,XX%** sobre el límite pactado, que se liquidará en el día de la fecha del presente contrato.

Sexta.- GASTOS Y OTRAS OBLIGACIONES

VISESA asume a su cargo la obligación de pagar cualesquiera gastos, impuestos, arbitrios, cargas, honorarios y demás conceptos que se originen o devenguen como consecuencia de la preparación, celebración y ejecución del presente contrato, aun cuando por Ley se impusieren a la entidad concedente de la línea, quien en tal caso tendrá derecho a exigir de VISESA el reintegro de lo que hubiera satisfecho. Los gastos y costas judiciales, incluso los honorarios de Letrados o Procuradores, que se devenguen como consecuencia de la ejecución de este contrato, serán de cuenta de VISESA.

Asimismo VISESA se obliga al pago de los intereses ordinarios y de demora que se devenguen de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato, autorizando irrevocablemente a **"Entidad Financiera Acreedora"** a cargar en cualesquiera cuentas abiertas a su nombre en su Entidad, para proceder al pago de los mismos.

Igualmente VISESA se obliga tanto a formalizar con **"Entidad Financiera Acreedora"** el préstamo hipotecario de construcción que facilite o pueda facilitar la subrogación por parte de los adquirentes de las viviendas del proyecto constructivo que se financia, como a destinar el importe de dicho préstamo a cancelar el saldo deudor de la Cuenta Especial señalada en la cláusula segunda.

Teniendo en cuenta la finalidad de la presente línea de descuento de certificaciones, VISESA habrá de destinar irrevocablemente a la reducción o cancelación del saldo de la Cuenta Especial, los importes a que tenga derecho la Empresa Constructora por liquidaciones finales de la obra, o por cualesquiera otros conceptos relativos a la misma.

Séptima.- INTERESES DE DEMORA

Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato por parte de **"Entidad Financiera Acreedora"**, si se incurriera en retraso, cualquiera que fuese su causa, en el cumplimiento de las obligaciones de pago con arreglo a lo establecido en el presente contrato, sea en concepto de pago del principal de las certificaciones, intereses, comisiones o gastos, así como en el caso de que vencida la línea de descuento por cualquiera de las causas previstas, legal o contractualmente, no se reintegrase el total del importe reclamado, deberá satisfacerse a **"Entidad Financiera Acreedora"**, sin necesidad de previa interpelación, un interés de demora nominal anual , resultante de adicionar X (X) puntos al tipo de interés ordinario nominal anual que sea aplicable, en cada momento, al préstamo del adquiriente subrogado consumidor, según el contrato con él celebrado.

Dicho tipo de interés de demora se devengará diariamente, y se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, en base a lo establecido en el artículo 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas

Dicho interés se devengará por días naturales efectivamente transcurridos, y se calculará sobre las cantidades cuyo pago se haya retrasado. Se liquidará de igual forma y periodicidad a la detallada para el cálculo de los intereses ordinarios.

A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 317 del Código de Comercio, **"Entidad Financiera Acreedora"** capitalizará los intereses devengados y no satisfechos, tanto ordinarios como de demora, al tipo de interés pactado en esta estipulación.

Octava.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA

"Entidad Financiera Acreedora" podrá exigir el pago de la totalidad de la deuda, considerándola vencida en cualquiera de los siguientes casos:

a. Transcurrir Treinta (30) Días Naturales desde el vencimiento de cualquiera de los plazos anteriormente señalados, sin efectuarse el correspondiente abono de intereses y/o amortización de capital.
b. Incendio de la finca en construcción o cualquier otro acontecimiento que pueda influir notoria y poderosamente en el valor de la misma, o que pudiera paralizar o suspender temporal o definitivamente la realización de las obras.
c. Falta de pago por el deudor de la prima del seguro o de las contribuciones e impuestos que graven en la actualidad o en lo sucesivo la construcción, así como el impago de los gastos e impuestos originados por el presente contrato, en cuyo caso **"Entidad Financiera Acreedora"** podrá optar por satisfacerlos por cuenta de la parte deudora con cargo a esta línea de descuento.
d. Cuando se compruebe inexactitud o falsedad relevante en los datos y/o documentos facilitados por la Empresa Constructora, y que sirvieron de base para la formalización de la presente operación.
e. Si la Empresa Constructora no se hallare al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, o con sus trabajadores, o incurriese en morosidad frente a otros acreedores o si aparecieran anotaciones correspondientes a la misma en el Registro de Aceptados Impagados (RAI) o en registro o sistema de similares características o de morosidad; o si sufriera embargo sobre bienes de su propiedad, se alzase con los mismos o los liquidase o enajenase de forma apresurada o en condiciones que al tiempo de su enajenación o liquidación no fuesen las normales de mercado; o si vendiera, enajenara, gravara o de cualquier otra forma dispusiese de todos o una parte sustancial de sus activos que represente, al menos un 20% de su activo patrimonial, sin recibir a cambio contraprestaciones equivalentes, o de cualquier forma gravara o afectara sus activos en garantía de obligaciones no vencidas previamente contraídas con terceros.
f. Cuando se interpusiera contra la parte deudora reclamación de cantidad, judicial o extrajudicialmente, que pudiera llevar aparejada ejecución o embargo y cuyo importe, individual, o acumulado si se diera más de una reclamación, sumara más del 20% de su activo patrimonial, y no se otorgasen garantías

reales adicionales en el plazo de Quince (15) Días Naturales computados desde la fecha en que **"Entidad Financiera Acreedora"** le requiriera a dichos efectos.

g. Cuando la solvencia de la deudora se vea reducida en al menos un 10% en relación con los datos económico-financieros proporcionados para el análisis de la presente operación.
h. Si la deudora estuviera en situación que razonablemente pudiera hacer prever un incumplimiento generalizado futuro de sus obligaciones o resultara insolvente, salvo que garantice adicionalmente y de forma suficiente la deuda.
i. En el caso de que la Empresa Constructora o VISESA soliciten o les promuevan declaración de concurso, conforme a la ley concursal o incurra en cualquier supuesto de los establecidos en los apartados d), e), f) y g) anteriores.
j. En el supuesto de que la Parte Prestataria incumpla cualquier otra obligación, independientemente de esta póliza, con **"Entidad Financiera Acreedora"**.
k. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato, así como de las que le impongan la legislación vigente en materia de viviendas.
l. En el supuesto de que la Promotora no recibiese las obras sin reservas en el plazo previsto en la Documentación de la Adjudicación.

"Entidad Financiera Acreedora" se reserva, en todo caso, la facultad de mantener la operación crediticia en las condiciones que las partes intervinientes libremente acuerden.

En caso de que se cumpla cualquiera de los supuestos previstos en la presente cláusula, **"Entidad Financiera Acreedora"** podrá, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, suspender de forma temporal o definitiva el descuento de certificaciones al amparo de la presente línea e incluso reducir el límite de ésta hasta el importe del saldo deudor de la Cuenta Especial en ese momento, sin que este sólo hecho suponga que ha dado por vencido el contrato.

Novena.- SEGURO

1. Para las actuaciones mencionadas en la presente póliza de descuento de certificaciones, será la Empresa Constructora quien contrate las pólizas de seguro que se describen a continuación, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder a la contratista adjudicatario por la ejecución de los trabajos:

   a. **Todo Riesgo Construcción**: La Empresa Constructora contratarán un seguro de "*Todo Riesgo Construcción*", con compañía aseguradora de reconocido prestigio, cuyas coberturas se detallan en la Documentación de la Adjudicación, figurando como tomador del seguro la Empresa Constructora y teniendo la condición de asegurados:

      (i) la Promotora, como promotor, y el personal técnico y administrativo a su cargo relacionado con la obra;
      (ii) las Instituciones Públicas que intervengan en la financiación del proyecto; y
      (iii) la contratista adjudicataria y sus subcontratistas que intervengan en la ejecución material de las obras,

      incluyéndose en la póliza correspondiente la oportuna cláusula de cesión de la indemnización a favor de **"Entidad Financiera Acreedora"** para que, de producirse el siniestro de incendio, se aplique dicha indemnización al pago de la deuda pendiente.

   b. **Responsabilidad Civil**: La Empresa Constructora contratará un seguro de responsabilidad civil extracontractual contratado con una aseguradora de reconocido prestigio, cuyas coberturas se detallan en la Documentación de la Adjudicación, figurando como tomador del seguro la Empresa Constructora y teniendo la condición de asegurados (i) la Promotora, (ii) técnicos dependientes de la Promotora, (iii) las Instituciones Públicas que intervengan en la financiación del proyecto, (iv) la contratista adjudicataria, sus subcontratistas y (v) en general, toda persona física o jurídica que intervenga en las obras.

2. Por otra parte, la contratista adjudicataria durante la ejecución de los trabajos deberá suscribir y mantener a su costa, los siguientes contratos de seguro:

a. Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, con arreglo a la normativa vigente.
b. Seguro obligatorio y voluntario, tanto de vehículos a motor propios como de los utilizados por el adjudicatario de la obra.
c. Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al adjudicatario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales de los asegurados.

3. Responsabilidades: La responsabilidad primaria y directa de la Empresa Constructora y de la contratista adjudicatario no podrá reducirse, atemperarse o subrogarse al condicionado o actuación de los aseguradores. La contratación de los seguros mencionados no limitara las obligaciones y la responsabilidad asumidos por la Empresa Constructora y por la contratista adjudicataria en virtud del resto de las estipulaciones contractuales.

4. Documentación de los seguros: Durante la vigencia del contrato, la Propiedad y/o la Dirección Facultativa y **"Entidad Financiera Acreedora"**, podrán pedir a la Empresa Constructora y a la contratista adjudicatario que le exhiban la documentación correspondiente a dichos seguros, o que se les entregue copia de las pólizas o certificado de los mismos, así como que se les acredite estar al corriente en el pago de las primas, con la obligación, por parte de los mismos de cumplimentar dicho requerimiento.

Décima.- OTROS COMPROMISOS

La Empresa Constructora, titulares de la Línea, se obligan, asimismo, a tener terminadas las obras financiadas en el plazo previsto en la Calificación Provisional de VPO, y conforme a los planes y proyectos aprobados por los Organismos Oficiales competentes, cuya copia autorizada entrega a **"Entidad Financiera Acreedora"**.

Terminada la construcción en el plazo previsto, VISESA procederá a declarar e inscribir en el Registro de la Propiedad, la Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal.

"Entidad Financiera Acreedora" queda facultada para inspeccionar las obras siempre que lo juzgue conveniente, con el objeto de comprobar el puntual cumplimiento de las obligaciones.

VISESA y la Empresa Constructora se obligan a facilitar a **"Entidad Financiera Acreedora"**, a petición de ésta, todo tipo de información económica, técnica, jurídica, comercial y cualquier otra que afecte al proyecto que se financia.

VISESA y la Empresa Constructora autorizan a las personas designadas por **"Entidad Financiera Acreedora"**, en el caso de que **"Entidad Financiera Acreedora"** así lo exija, efectuar visitas a los trabajos e instalaciones vinculados a la Promoción, así como a realizar todas las verificaciones que entiendan necesarias, prestando las facilidades necesarias a tal efecto y facilitando el acceso a la información y documentación que requieran a tal fin.

Décima Bis.- GARANTÍA SOLIDARIA

Sin perjuicio de las garantías descritas anteriormente y de las obligaciones asumidas por VISESA en el presente contrato, **VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.**, **afianza solidariamente con la Empresa Constructora**, todas las obligaciones estipuladas en este contrato, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, en razón de la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo la fiadora, por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que la Empresa Constructora, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en el presente contrato y que pesan sobre la Empresa Constructora, por lo cual esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas directa o indirectamente en este contrato, y de cuantas las noven o sustituyan.

La fiadora deja afectos al buen fin de este contrato todos sus bienes presentes y futuros, especialmente los que existan a su nombre en **"Entidad Financiera Acreedora"**, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder, en caso de que la Empresa Constructora incumpla sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en **"Entidad Financiera Acreedora"**, al objeto de, con su importe, atender, hasta donde alcance, los pagos pendientes. La autorización señalada se extiende expresamente a las participaciones de los fondos de inversión depositadas en **"Entidad Financiera Acreedora"**, de las que la fiadora sea titular actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que la fiadora solidaria autoriza de modo expreso a **"Entidad Financiera Acreedora"**.

La adhesión o el voto favorable de **"Entidad Financiera Acreedora"**a un convenio concursal del deudor principal o de algún fiador o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía, y cualquiera que fuese el contenido del convenio de esta clase, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de **"Entidad Financiera Acreedora"** frente a los obligados o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de **"Entidad Financiera Acreedora"**.

Con independencia del cumplimiento o incumplimiento del destino y sistema de disposición de la presente línea de descuento, cada garante solidario responderá, en todo caso, en los términos que se establecen en esta estipulación.

Asimismo, se declara irrevocablemente que la liberación de responsabilidad de algún garante y/o de otras garantías, que **"Entidad Financiera Acreedora"** pudiera consentir, no supondrán en ningún caso, extinción de las obligaciones asumidas, en el primer supuesto, por los demás garantes solidarios no liberados, y en el segundo, por cada garante solidario, permaneciendo su garantía solidaria en vigor, prestando en este acto cada fiador solidario su más irrevocable consentimiento a dichas posibles liberaciones.

Los pagos parciales que realice cualquiera de los garantes en cumplimiento de su obligación bajo su garantía personal no conferirán a dichos garantes derecho a subrogarse en los derechos de **"Entidad Financiera Acreedora"** contra el obligado principal mientras **"Entidad Financiera Acreedora"** no se haya reintegrado totalmente de todas las cantidades debidas bajo el presente contrato.

La presente garantía también será exigible, en el supuesto de que la Empresa Constructora o cualquiera de los fiadores fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, salvo que todas las obligaciones económicas derivadas del presente contrato por principal, intereses y demás conceptos, se fueran satisfaciendo en su integridad.

La fiadora señala para la práctica de cualquier notificación, y en concreto la prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el domicilio anteriormente citado en el encabezamiento. Este domicilio se considerará vigente salvo que se notifique fehacientemente a **"Entidad Financiera Acreedora"** su cambio. A efectos de la notificación prevista en el citado artículo, se pacta expresamente que podrá emplearse cualquier medio de comunicación, incluso correo certificado, telex, o telegramas.

Undécima.- EJECUCIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por **"Entidad Financiera Acreedora"**, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la Cuenta Especial.

Además **"Entidad Financiera Acreedora"** acompañará a la demanda judicial un extracto de las partidas de cargo y abono practicadas y las correspondientes a intereses, tanto ordinarios como de demora y gastos repercutibles en su caso, que determinen el saldo objeto de reclamación judicial. En dicho certificado hará constar el fedatario público que intervenga a requerimiento de **"Entidad Financiera Acreedora"** que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en este título por las partes.

Para todo tipo de notificaciones, requerimientos y comunicaciones a que dé lugar el presente contrato, el domicilio de la Empresa Constructora será el designado en el encabezamiento del presente contrato, a no ser que medie notificación fehaciente de cambio del mismo a **"Entidad Financiera Acreedora"**.

A efectos de notificaciones, requerimientos y comunicaciones en relación con lo pactado en el presente contrato, el domicilio de **"Entidad Financiera Acreedora"** será el mencionado en el encabezamiento.

Todo ello sin perjuicio de los demás medios de prueba y procedimiento admitidos en Derecho.

Duodécima.- COPIAS Y TESTIMONIOS

Las partes intervinientes tienen a su disposición un traslado informativo o una copia o un testimonio notarial de esta póliza que podrán retirar de las oficinas de la Notaría en el momento que estimen oportuno.

"Entidad Financiera Acreedora" podrá obtener copias autorizadas o testimonios de esta póliza con efectos ejecutivos, para lo cual la totalidad de los contratantes dan su expreso e irrevocable consentimiento.

Decimotercera.- DATOS PERSONALES

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/1999, de protección de datos de carácter personal, los datos facilitados por el interesado para la formalización del presente contrato, así como aquéllos proporcionados con anterioridad para la solicitud y el estudio previo de la operación, y cuantos otros se suministren para el desarrollo de la relación de negocio, serán incorporados a un fichero titularidad de **"Entidad Financiera Acreedora"** (en adelante, **"Entidad Financiera Acreedora"**), con CIF XXXXXXXXX y domicilio social en XXXXXXXXXXXXXXXXX, con la finalidad de evaluar, formalizar y garantizar el mantenimiento, desarrollo, seguimiento, control y cumplimiento de la relación contractual establecida entre las partes, relativa a los productos y servicios ofrecidos por la entidad, incluyendo el control y la valoración de riesgos, impagados o incidencias derivadas directa o indirectamente de la relación contractual; la realización de comprobaciones registrales, tasaciones y/u otras valoraciones equivalentes; y la evaluación de la oportunidad y la legalidad de operaciones pendientes de aprobación o en curso. Igualmente, le informamos que, con las mismas finalidades, y en el marco del desarrollo y control de la presente relación jurídica, **"Entidad Financiera Acreedora"** podrá venir obligada a comunicar sus datos a otras entidades que actúan como colaboradores necesarios para la formalización, mantenimiento, desarrollo, seguimiento y control de su relación con **"Entidad Financiera Acreedora"**, tales como Notarios y Registradores, compañías de seguros, intermediarios financieros y entidades bancarias.

El interesado queda informado y consiente que, a efectos de realizar un análisis de su solvencia, valoraciones de riesgos y procesos de scoring, **"Entidad Financiera Acreedora"** podrá solicitar información relativa a los antecedentes crediticios del solicitante a la Central de Información de Riesgos del Banco de España y a las entidades gestoras de los ficheros comunes de solvencia patrimonial y crédito que corresponda.

Se informa además que sus datos podrán ser cedidos, por obligación legal, a la citada Central de Información de Riesgos del Banco de España, con la finalidad de identificar a las personas con quienes se mantienen, directa o indirectamente riesgos de crédito, así como, en su caso, a Organismos Públicos o autoridades competentes que, en cada caso, deban ser informados conforme a la legislación vigente.

Se informa igualmente al interesado de que, en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago respecto a **"Entidad Financiera Acreedora"**, los datos personales y los relativos al impago podrán ser comunicados a las entidades gestoras de archivos de solvencia patrimonial y crédito antedichas, previo requerimiento de pago, para su inclusión en los ficheros relativos al cumplimiento de obligaciones dinerarias.

Igualmente, cada uno de los intervinientes en el presente contrato consiente, salvo comunicación expresa e individualizada, a la hora de la formalización de este contrato, o con posterioridad haciendo referencia al mismo, que sus datos personales puedan ser tratados por **"Entidad Financiera Acreedora"** para la realización de segmentaciones o perfiles con fines comerciales, al objeto de adaptar a sus necesidades y particularidades el envío, incluso por SMS, correo electrónico o medio equivalente, de publicidad y/o información comercial acerca de los productos, servicios y promociones de **"Entidad Financiera Acreedora"**, así como de terceras entidades que integran el Grupo **"Entidad Financiera Acreedora"** dedicadas al sector bancario y financiero, asegurador, inmobiliario y de servicios, y que, con las mismas finalidades comerciales anteriores, se realice la comunicación de sus datos, incluidos los económico-financieros, a XXXXXXXXXXXXXXXXX, así como a las entidades a través o en colaboración con las que éstas desarrollan actividades de obra social para el envío, por los medios anteriormente citados, de publicidad y/o información comercial acerca de sus productos, servicios y promociones. A estos efectos, el Grupo **"Entidad Financiera Acreedora"** está compuesto, entre otros, por las siguientes sociedades: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. En cualquier caso, puede consultar información detallada y actualizada sobre el Grupo **"Entidad Financiera Acreedora"** en www.XXXXXXXX.com o solicitarla en cualquier sucursal de **"Entidad Financiera Acreedora"** .

El interesado garantiza que mantendrá en todo momento informada a **"Entidad Financiera Acreedora"** respecto a la información personal a él referida, comunicándole a la mayor brevedad posible cualquier modificación que se produzca respecto de sus datos personales, de tal forma que la información personal que **"Entidad Financiera Acreedora"** maneje esté en todo momento actualizada y sea exacta.

En cualquier momento, se podrá revocar el consentimiento así como ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, dirigiéndose por escrito al Departamento de Seguridad Lógica a la dirección indicada anteriormente, adjuntando una fotocopia del N.I.F.

Cláusula Adicional.- OTROS EFECTOS

A todos los efectos jurídicos y económicos la fecha valor de este negocio jurídico es aquella en que se produzca la suscripción de esta póliza por el último de sus deudores/obligados principales y/o garantes, si fuera el caso.

V. Y en prueba de conformidad firman el presente en la fecha y lugar expresados en el encabezamiento, dando fe el Notario que interviene la presente Póliza, de todo su contenido, de su propia intervención, de la identidad y capacidad legal de los contratantes y de la legitimidad de sus firmas.

ENTIDAD ACREEDORA	**PARTE OBLIGADA PRINCIPAL-EMPRESA CONSTRUCTORA**
XXXXXXXXXX	**XXXXXXXXXX**
P.P.	**P.P.**

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. – EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.
P.P.

EL NOTARIO

ANEXO 6: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON EL SECTOR PÚBLICO

D./Dña ……, con DNI/NIE ……..…… en nombre propio o en representación de la empresa ……..……, con CIF nº …..……, en calidad de ……..……...……

DECLARA:

I.- Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como la persona firmante, no se hallan comprendidas en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en la misma.

En ……, a …….. de …….. de …..

Fdo.:

ANEXO 7: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE CONTRATISTAS

D./D.ª ..... en calidad de ..... con DNI / NIE n.º: ....., en nombre propio o en representación de la empresa ....., con CIF:....., inscrita en el Registro de Contratistas de ……, con el n.º ....., al objeto de participar en la contratación denominada ….....…….
…… convocada por VISESA, bajo su personal responsabilidad,

DECLARA:

☐ A) Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Contratistas no han sido alterados en ninguna de sus circunstancias y que se corresponden con el certificado del Registro.

☐ B) Que de los datos de esta empresa anotados en el Registro de Contratistas han sufrido variación los que a continuación se indican, según se acredita mediante los documentos que se adjuntan, manteniéndose los demás datos sin ninguna alteración respecto del contenido del Certificado del Registro.

Datos que han sufrido variación:

Documentación justificativa que se adjunta:

En ....., a ..... de ..... de ……

Fdo:

ANEXO 8: Formulario normalizado del Documento Europeo Único de Contratación (DEUC) e Instrucciones de la Junta Consultiva

El servicio en línea gratuito DEUC electrónico, que facilita la Comisión Europea, permite cumplimentar este documento por vía electrónica en la siguiente dirección de Internet: https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es conforme se indica a continuación:

- Con el servicio DEUC electrónico, el órgano de contratación creará un modelo de DEUC para este procedimiento, que se pondrá a disposición de las licitadoras en formato normalizado XML, junto con los demás documentos de la convocatoria (como documentación complementaria) en el Perfil de Contratante.

- La licitadora deberá almacenar localmente en su ordenador dicho modelo en XML y acceder después al servicio DEUC electrónico, donde deberá importarlo, cumplimentar los datos necesarios, imprimirlo, firmarlo y presentar el DEUC con los demás documentos de la licitación.

ANEXO 9: MODELO PROPOSICIÓN- MEJORAS DE SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD Y EJECUCIÓN DE ESTRUCTURAS DE LA OFERTA

D.....……..., con domicilio en ....., calle ..... y DNI ....., en nombre propio o en representación de la Empresa ....., con domicilio en ....., calle ..... CP ....., Teléfono .....y CIF ..... se compromete a realizar las siguientes mejoras de sostenibilidad

APARTADO DE LA OFERTA	**PROPUESTA**
1.- CONDICIONES DE ESTANQUEIDAD AL AIRE	
Se compromete a aplicar las medidas concretas para evitar fugas de aire o infiltraciones no deseadas, siempre que sean aprobadas por la dirección facultativa y Visesa. **(Indicar SI o NO y adjuntar listado y propuestas)**	
2.- PUENTES TÉRMICOS	
Se compromete a aplicar las propuestas concretas para minimizar puentes térmicos siempre que sean aprobadas por la dirección facultativa y Visesa. Se compromete a aplicar el plan de control asociado. **(Indicar SI o NO y adjuntar plan de control y compromiso de obtención)**	

En ……, a ..... de ..... de .....
(Firma y DNI)

ANEXO 10: MODELO DE INFORME SOBRE CONDICIONES DE CONTRATACIÓN O SUMINISTR0

Datos del pagador (contratista):

Apellidos y nombre o denominación social de la contratista .....……, con CIF o NIF …….....……, con domicilio social en …….....……..……, provincia de …….....……., localidad de …….....……; que tiene la naturaleza de …….....…. (PYME/autónomo/Otro: indicar),

Datos relativos al representante (si procede) Apellidos y nombre ….....……..…….. con DNI ……

Datos del acreedor (proveedor /subcontratista):

Apellidos y nombre o denominación social de la contratista .....……, con CIF o NIF …….....……, con domicilio social en …….....……..……, provincia de …….....……., localidad de …….....……; que tiene la naturaleza de …….....…. (PYME/autónomo/Otro: indicar),

Datos relativos al representante (si procede) Apellidos y nombre ….....……..…….. con DNI ……

Por la presente los arriba indicados y los abajo firmantes informan de las condiciones de subcontratación o suministro pactados

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO	PLAZO E HITO DE PAGO	RETENCIÓN	VENCIMIENTO DE GARANTÍAS	OTROS

* Se adjuntan certificados de estar al corriente de pagos de Hacienda y Seguridad Social.

Fecha:
Obra:

Firma:

CONTRATISTA	PROVEEDOR/SUBCONTRATISTA

ANEXO 11: MODELO DE INFORME PERIODICO DE PAGOS

OBRA:
EMPRESA CONTRATISTA:
FECHA: **TRIMESTRE:**

CAPITULO	SUBCONTRATA PROVEEDOR	NUMERACIÓN FACTURA	DESCRIPCION CONCEPTO	% CAPITULO	% ACUMULADO	FECHA DE VENCIMIENTO	FECHA DE PAGO	FIRMA Y SELLO SUBCONTRATA

En ……., a ..... de ..... de .....
(Firma y DNI)

ANEXO 12: CRITERIOS DE ACEPTACIÓN Y ACABADO

TOLERANCIAS MAXIMAS**

ELEMENTO	norma aplicación	CRITERIO ACEPTACION/RECHAZO
Paramentos verticales: tabique cartón yeso	NTE-PTP	Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m Desplome: ≤ 5mm en 3 m de altura
Paramentos verticales: cerámica		Planeidad diferencias de resaltes ≤ 8mm medida con regla de 2m Desplome: ≤ 5mm en 10 m de altura
Paramentos horizontales: techos		Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m
Alicatados	NTE-RPA UNE-CEN/TR 13548:2007 IN	Planeidad diferencias de resaltes ≤ 2mm medida con regla de 2m Regla 2m: 2mm
Alineación juntas paramentos	NTE-RSR Y NTE-RPA	Regla 1m: 1mm
Pintura en paredes	NTE_RPA	Aspecto y color distinto al especificado. Descolgamientos, cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad
Pintura en techos	NTE_RPP	Aspecto y color distinto al especificado. Descolgamientos, cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad
Solados cerámicos	NTE-RSR UNE: CEN TR/13548:2007 UNE: CEN TR/13548:2007	Aspecto y color distinto al especificado. Descolgamientos, cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad Ausencia de lechada en juntas Planeidad suelo Regla 2m: 3mm Horizontalidad pavimento: ±L/600
Solados flotantes laminados	NTE-RSR UNE 14472-3 UNE 14472-3 UNE 14472-3	Horizontalidad: ≤ 5mm por metro medido con regla 2mm Horizontalidad pavimento: 0,5% Planeidad: 1mm medida con regla 20 cm Anchura máxima juntas: 0,2mm
Rodapiés	NTE-RSR	Separación rodapié y paramento ≤ 2mm
Puertas interiores	NTE-FCM	Correcta apertura y cierre Desplome <4mm en un metro. La puerta debe quedarse quieta en cualquier posición UNE 56810:2010 separación entre pavimento y rodapié ≤ 2mm UNE 1530:2000 tabla 1 (DF debe indicar qué clase de puerta hay)

Tolerancias mm			
clase	Torsión	inclinación	hundimiento
0	*	*	*
1	10	10	6
2	8	8	4
3	4	4	2
4	2	2	1

UNE 1529 (DF debe indicar qué clase de puerta hay)

Tolerancias			
clase	altura/anch	espesor	escuadria
0	*	*	*
1	±2,0	±1,5	±1,5
2	±1,5	±1,0	±1,5
3	±1,0	±0,5	±1,0

Jambas y tapajuntas	NTE-FCM	Separación entre jambas y paramento nunca > 2mm
Horizontalidad de bañeras y duchas		1mm por metro
lavabo y fregadero		Nivel 1 cm y caída frontal ≤5mm
Inodoros, bidés y vertederos		Nivel 1 cm y horizontalidad ≤2mm
Holgura entre revestimiento y ducha o bañera		≤1,5mm. Sellado con silicona neutra o pasta selladora elástica y sanitaria

Mecanismos eléctricos		Horizontalidad 1%
Tabique yeso laminado: separación entre placas y suelo terminado		entre 10 y 15 mm
Tabique yeso laminado: juntas entre placas		≤3mm. Emplastecido con pasta selladora
Carpintería		Correcta apertura y cierre Resalto con el paramento < 2mm. Deben sellarse
Vidrios		Espesor especificado ±1mm. Dimensiones restantes ±2mm Ausencia de poros, pelos o roturas Sellado no transparente

UNE: CEN TR/13548:2007 Reglas generales para diseño e instalación de baldosas cerámicas es más reciente que NTE. Donde no haya otra referencia, utilizar NTE

* * Salvo existencia de normativa de obligado cumplimiento que sea más restrictiva

PAUTAS GENERALES

Se detallan a continuación criterios generales del departamento posventa.

1. Llaves

Se deben definir el número de llaves de cada puerta a entregar a las personas adquirentes de las viviendas y elementos comunes, que se deberán entregar perfectamente ordenadas e identificadas por vivienda en las cajas que VISESA aporta al efecto.
Se particularizará para cada promoción con su casuística especial evitando que las personas no puedan acceder a sitios que no le corresponden. A modo de ejemplo, será similar a:

VPO

CUADRO DE LLAVES CON AMAESTREAMIENTO **BASICO y suficiente.**

			Por vivienda	**Por Gar.libre sin trast.**	**Por Gar.libre con trast.**	**Por local libre**	**Portal P1**	**Portal P2**	**Comun. garajes**
USOS	**Elementos que abre**	**LLAVE**	**Unidades**						
A	Entrada a vivienda	**1**	5*						
B	Trastero	**2**	3*		2				
C	Buzón	**3**	2						
D	Portal Vestíbulo ascensor (desde gar.) Cuarto de Basuras	**4-P1**** **4-P2**	4				2	2	
E	Entrada a pasillo de trasteros	**4-P1**** **4-P2**			2				
F	Entrada peatonal al garaje Apertura manual puerta garaje	**4-P1**** **4-P2** **6**		2	2				2
G	Mando de puerta de garaje	**Mando**	1	1	1				
	ELEMENTOS GENERALES								
H	Contadores Electricidad	**Iberdrola**							
I	Contadores Agua	**Suyo**							
J	Registros Gas	**Suyo**							
K	Libro del Edificio	**7**					2	2	2
L	Sala Generador Planta Baja	**8**					2	2	2
M	Sala de calderas Planta Baja	**9**					2	2	2
N	R.I.T.I.								
O	Armario Electricidad (c. planta)								
P	Armario Telecom. (c. planta)								
Q	Armario Agua y Calefacc. (c.planta)								
R	R.I.T.S.								
S	Puerta Salida a cubierta								
T	Locales libres	**10**				2			
	Número de llaves (incluso mando) por estuche		15	3	7	2	8	8	8
	TOTAL NUMERO ESTUCHES DE LLAVES		78	17	10	1	1	1	1

*Del número total, una de ellas se incluirá en "rosario" y el resto en el estuche
** la llave maestra de cada portal solo abrirá las puertas correspondientes a su portal. P.e. la llave 4 del portal 1 abrirá los usos D, E y F del portal 1

VS

A) LLAVE MAESTRA nº1 (PARA ALOKABIDE):
1 llave codificada, cuyo código remitirá a la EC, que de acceso a:
- todas las zonas comunes del edificio
- todos los cuartos técnicos/instalaciones (los que fuera posible, ya sabemos que por ej: el de iberdrola no lo es)
- todos los patinillos (si fuera posible, a veces es demasiado larga la maestra)
- todos los portales y accesos de la edificación/urbanización
- cuartos de bicis,…

B) LLAVE CUARTOS TECNICOS (PARA ADMINISTRADOR E INSTALADORES):
Se realizará 1 llave para cada uno de los cuartos técnicos/instalaciones. Estos cuartos se abrirán con la maestra nº1 de ALOKABIDE (como ya se indica en el apdo A)

En el cuarto de contadores de luz, se colocará la llave tipo de Iberdrola.

En el cuarto de contadores de agua, se colocará el tipo de llave que requiera la compañía suministradora de agua de la zona en que se ubique la promoción.

C) PATINILLOS
Los patinillos si fuera posible abrirán con la maestra nº 1 de ALOKABIDE, pero si no fuera posible, tendrán la misma llave todos.

D) LLAVE INQUILINOS ACCESO A PORTAL, ACCESOS DE EDIFICIO O URBANIZACION QUE DEN ACCESO A LAS VIVIENDAS. (MAESTRA DE INQUILINOS)
Se realizará 1 llave por cada portal para los inquilinos que de acceso a:
- el portal
- los accesos de la edificación/urbanizacion que den acceso a las viviendas
- cuartos de bicis
- el acceso peatonal al garaje y si se puede el acceso de vehículos.

La llave maestra nº 1 de ALOKABIDE abrirá todas estas (como ya se indica en el apdo A).

2. Instalación de calefacción centralizada

Puesta en marcha de la instalación de calefacción centralizada con el fin de detectar posibles fugas, debiéndose realizar antes de la muestra de viviendas a clientes. Se avisará a la Coordinación de Técnicos Posventa la fecha de la prueba para poder estar presente.
En viviendas de alquiler el recuperador de calor se conectará a la línea de elementos comunes.

3. instalación de extracción de CO2 en garajes

Puesta en marcha de la instalación de extracción de CO2 en garajes con el fin de detectar posibles fallos en su funcionamiento, debiéndose realizar antes de la muestra de viviendas a clientes. Se avisará a la Coordinación de Técnicos Posventa la fecha de la prueba para poder estar presente.

4. Instalación contra incendios en garajes

Comprobación de la instalación contra incendios en garajes con el fin de detectar posibles fallos en su funcionamiento (presión de bies, mangueras y pulsadores rotos, etc.), debiéndose realizar antes de la muestra de viviendas a clientes. Se avisará a la Coordinación de Técnicos Posventa la fecha de la prueba para poder estar presente.

5. Funcionamiento de video porteros

Comprobación de funcionamiento de video porteros antes de la muestra de viviendas a clientes.

6. Funcionamiento de amplificador de TV

Comprobación de funcionamiento de amplificador de TV, antes de la muestra de viviendas a clientes.

7. Funcionamiento de grifos y sanitarios

Prueba de funcionamiento de grifos, desagües y sanitarios, antes de la muestra de viviendas a clientes, realizando la limpieza de los filtros correspondientes.

8. Ámbitos de uso de sanitarios

Comprobación de los ámbitos de uso de sanitarios y que las puertas de baños y aseos abran 90º mínimo y no golpeen con sanitarios cuando en el plano de planta de distribución no golpea.

9. Ajustes de puertas de paso

Comprobación de ajustes de puertas de paso, entrada y ventanas, así como holguras en su parte inferior y laterales.

10. Cejas de alicatados y solados

Eliminación de cejas y falta de alineación de alicatados y solados.

11. Sellados elásticos

Sellado de bañeras y platos de ducha con azulejos/baldosas de modo que garanticen la estanquidad y durabilidad.
El segundo sellado visto, se debe realizar con un material elástico que permita los movimientos sin fisurarse. Este sellado será adicional al sellado entre pladur y elemento sanitario.
Se sellarán de igual forma los encuentros de alicatados y techos.

12. Buzones

Comprobación de altura de buzones (accesibilidad), orden de los mismos y llaves según determina Correos. El buzón del cartero deberá disponer de la llave homologada por Correos.

13. Cuartos instalaciones

Llaves de cuartos de gas, electricidad, etc., de acuerdo al suministrador correspondiente.

14. Rejillas de ventilación

Comprobación de rejillas de ventilación en cocinas y baños tanto de entrada de aire como de evacuación.

15. Transmisión de ruido aéreo o por vibración

Comprobación de no transmisión de ruido aéreo o por vibración al interior de viviendas junto a calderas centralizadas, ascensores, motores de extracción de CO2, o cualquier otro elemento susceptible de emitir ruido.

16. Vida útil bombillas

Se comprobarán que todas las bombillas o luminarias colocadas en la promoción (caja de escalera, etc...) no estén usadas y comience a contar su vida útil desde la fecha de recepción de la obra, para evitar que en el momento de uso del comprador de la vivienda se fundan por haber agotado su vida útil durante la fase de construcción.

17. Uso inodoros

Se debe evitar el uso de inodoros durante la ejecución de la obra, por lo que en el caso de comprobación de uso se extremarán las medidas de limpieza de los mismos.

18. Contadores instalaciones

Se comprobarán que los huecos previstos para contadores de electricidad y agua fría, así como los contadores individuales de calefacción y agua caliente correspondan con los de las viviendas debiendo estar perfectamente identificados.

19. Llaves instalaciones

En los patinillos de instalaciones se identificarán todas las llaves individuales de instalaciones comprobando su correcta relación.
Todos los escudos de las llaves de los cuartos húmedos deberán ir identificadas con un color (rojo o azul según agua caliente o agua fría). El hueco entre la grifería y la pared se sellará con un material elástico e impermeable, para evitar la entrada de agua al interior del tabique.

20. Topes de puertas

Se colocarán topes de puertas en todas las puertas interiores

21. Acopio suelo laminado

Se dejará en lugar a concretar por Visesa suelo laminado para futuras reparaciones en cantidad de 1 m2/vivienda.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ANEXO 13: COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS.

D.....……..., con domicilio en ....., calle ..... y DNI ....., en nombre propio o en representación de la Empresa ....., con domicilio en ....., calle ..... CP ....., Teléfono .....y CIF ..... se compromete a adscribir a la obra en caso de resultar adjudicatario los siguientes perfiles:

- Responsable General, o Delegado/a de la Obra, o Jefe/a de Grupo. Esta persona podrá tener el título de Aparejador/a, Arquitecto/a o Ingeniero/a Superior. Con una experiencia mínima de 3 años en edificación de vivienda y habiendo realizado, al menos, una promoción de VPO. De esta persona dependerán el Jefe/a de obra, Responsables de Instalaciones, Responsables de Calidad y Seguridad, Responsable de Medio Ambiente y Responsable Posventa.

- Jefe/a de Obra. Esta persona tendrá como mínimo el título de Aparejador/a, Arquitecto/a Técnico o Arquitecto/a. Con una experiencia mínima de 3 años en edificación de vivienda y habiendo realizado, al menos, una promoción de VPO. De esta persona dependerá el Encargado/a de Obra y Administrativos/as. Se exige presencia continua en obra. Deberá tener capacitación BIM (mínimo manejo de software de revisión 3D basados en archivos del modelo o en formatos exportados desde estos). Se exige presencia continua en obra y uso de la plataforma AUTODESK para comunicación de incidencias y control de obra.

- Técnico de Producción. Con una experiencia mínima de 2 años en labores similares. La persona propuesta será diferente del Jefe/a de Obra. Se exige presencia continua en obra.

- Responsable de Instalaciones. Esta persona tendrá como mínimo el título de Ingeniero/a Industrial. Con una experiencia mínima de 3 años en edificación de vivienda y habiendo realizado, al menos, una promoción de VPO.

- Responsable de Calidad y Seguridad. Con una experiencia mínima de 3 años en edificación de vivienda y habiendo realizado, al menos, una promoción de VPO. La persona Responsable de Seguridad tendrá una presencia en obra mínima diaria de 3 horas en obra.

- Responsable de Medio Ambiente. Esta persona tendrá formación específica en materias relacionadas con la eficiencia energética y/o la construcción sostenible. Se entenderá como tal cuando esté en posesión de: postgrado universitario, máster oficial universitario o máster título propio o doctorado en materias relacionadas con la eficiencia energética y/o la edificación y construcción sostenible. Además, deberá acreditar una experiencia mínima de 3 años en edificación de vivienda.

- Responsable Posventa. Con título de Aparejador/a, Arquitecto/a Técnico o Arquitecto/a. Con una experiencia mínima de 2 años en edificación de vivienda y habiendo realizado, al menos, una promoción de VPO.

- Encargado/a de Obra. Con una experiencia mínima de 3 años en edificación de vivienda y habiendo realizado, al menos, una promoción de VPO. De esta persona dependerán el/la Gruista, Oficiales y Seguridad y Limpieza.

- Responsable Experto/a BIM. Con una experiencia mínima de 3 años en proyectos BIM, en redacción, gestión y/o desarrollo de proyectos en diseño y/o construcción (en obras de importe de ejecución material superior a 500.000€). Un mínimo de 200 h de formación especializada en BIM Manager, Técnico Experto BIM, Coordinador BIM o rol similar. Tendrá una presencia en obra de, al menos, una vez al mes, para el volcado de toda la información referente a la obra en la plataforma AUTODESK y para las reuniones de seguimiento BIM que se establezcan.

- Responsable/Técnico administrativo y/o financiero. Será la persona encargada de facilitar la documentación laboral o contractual requerida por Visesa, así como lo referido a la plataforma de Coordinación de Actividades Empresariales y la cláusula y anexos correspondientes a Condiciones de pago a subcontratistas.

Sólo podrán ser objeto de subcontratación el perfil de Responsable de Instalaciones, Responsable de Calidad / Seguridad, Responsable de Medio Ambiente y Responsable BIM. Para ello, deberá presentarse el correspondiente compromiso, suscrito entre dichas entidades, que acredite disponer de los recursos necesarios.

El resto de los perfiles se definen como adscritos a tareas críticas del contrato y, por tanto, no son susceptibles de subcontratación.

En....., a..... de.....de 20....

ANEXO 14.- DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

D./Dña.……, en nombre propio o en representación de (operadora económica) ……, con NIF……(de la operadora económica); en relación con el expediente nº …… DECLARA:

Que los datos a efectos de practicar las notificaciones y comunicaciones por medios electrónicos son los siguientes:

a) Persona que va ser destinataria: ……..……..……..

b) Dirección de correo electrónico de aviso: ……..…….

c) Idioma en el que desea recibir la notificación o comunicación:

□ Euskera.
□ Castellano.

En....., a..... de.....de 20....

Firmado: