

ÍNDICE

I. OBJETO DEL CONCURSO Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

I.01- Objeto del concurso

- Art. 1.-Objeto
- Art. 1 Bis.- División en lotes
- Art. 2.-Proyecto
- Art. 3.-Presupuesto y plazo tipo
- Art.4.- Perfil del Contratante

I.02.- Presentación de propuestas

- Art. 5.-Presentación de propuestas.
- Art. 6.- Mesa de Contratación.
- Art. 7.-Apertura de plicas
- Art. 8.-Oferta única
- Art. 9.-Clasificación requerida
- Art. 10.- Requisitos de solvencia económica, financiera y técnica
- Art.11.-Prohibiciones de contratar

II. CONDICIONES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

II .01.- Condiciones reguladoras de la convocatoria

- Art. 12.-Inscripción en el Registro General de Proveedores de VISESA o en el Registro Oficial de Contratistas de la CAE.
- Art. 13.-Documentación
- Art. 14.-Aceptación del Pliego
- Art. 15.-Procedimiento de licitación
- Art. 16.- Publicidad de la licitación
- Art. 17- Plazo para la presentación de ofertas
- Art. 18- Presentación de las proposiciones y documentación a presentar

II .02.- Condiciones reguladoras de la adjudicación del contrato

- Art.19.-Criterios de valoración de las ofertas
- Art.20.- Apertura de las proposiciones.
- Art. 21.-Informes.
- Art. 22.-Órgano de Contratación
- Art. 23.- Responsable del Contrato
- Art. 24.-Adjudicación.
- Art. 25.-Adjudicación en caso de resolución.
- Art. 26.-Desistimiento
- Art. 27.-Formalización del contrato
- Art. 28.-Cesión.
- Art. 29.-Requisitos previos a la adjudicación.
- Art. 30.-Seguros.
- Art. 31.- Pago de Primas.
- Art. 32.-Otros seguros.
- Art. 33.- Responsabilidades
- Art. 34.- Documentación de los seguros

III. CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN

III.01.- Normas reguladoras

- Art. 35.-Regulación.
- Art. 36.- Obligaciones contractuales esenciales del Contratista
- Art. 37.- Recursos y Tribunales.
- Art. 38.-Comunicaciones entre las partes
- Art. 39.- Protección de datos de carácter personal

III.02.- Precio y Pago

- Art. 40.- Precio "a tanto alzado".
- Art. 41.- Revisión de precios.

- Art. 42.-Conceptos incluidos en el precio.
- Art. 43.-Presupuesto de Seguridad y Salud.
- Art. 44.- Gastos y gestiones.
- Art. 45.- Invariabilidad del precio alzado.
- Art. 46.-Precio "a medición" en excavaciones, cimentaciones y muros y urbanización.
- Art. 47.-Pago del precio.
- Art. 48.- Pago mediante transferencia.
- Art. 49.- Pagos provisionales y a buena cuenta.
- Art. 50.- Condiciones de pago a subcontratistas.
- Art. 51.-Apertura de línea de descuento bancario por parte del Contratista.
- Art. 52.-Requisito para el pago.
- Art. 53.-Compensación de deudas.

III.03.- Garantías

- Art. 54.-Garantía Definitiva y Complementaria. Retención.
- Art. 55.- Período de Garantía
- Art. 56- Reparaciones.
- Art. 57- Devolución de la Garantía Definitiva y Complementaria.

III.04.- Plazo de ejecución y penalizaciones

- Art. 58.- Plazo de ejecución.
- Art. 59.- Inicio de las obras.
- Art. 60.- Desistimiento de VISESA.
- Art. 61.- Cumplimiento de plazos.
- Art. 62.- Aplicación de penalizaciones.
- Art. 63- Resolución del contrato por incumplimiento de plazos.

III.05.- Ejecución de la obra

- Art.64.- Proyecto.
- Art.65.- Documentación.
- Art. 66.- Riesgo y ventura.
- Art. 67.- Obligaciones del Constructor.
- Art. 68.-Acta de replanteo.
- Art. 69.- Modificaciones del Proyecto.
- Art. 70.- Aportación de materiales por la propiedad.
- Art. 71.- Incrementos de medición hasta cota cero y liquidación.
- Art. 72.- Coordinación y seguimiento de las obras.
- Art. 73.- Obras incompletas, defectuosas, inaceptables, etc...
- Art. 74- Inspecciones y Materiales empleados.
- Art. 75.- Medios técnicos y humanos.
- Art. 76.- Urbanización.
- Art. 77.- Terrenos colindantes.
- Art. 78.- Vertederos.
- Art. 79.- Instalaciones.
- Art. 80.- Ejecución de las obras a satisfacción de la Propiedad.
- Art. 81.- Publicidad.
- Art. 82.- Piso piloto.

III.06.- Medidas de seguridad y daños a terceros

- Art. 83.-Plan de Seguridad y Salud.
- Art. 84.-Formación como elemento esencial de la Prevención de Riesgos Laborales.
- Art. 85.- Libro de Incidencias.
- Art. 86.- Medidas de seguridad.
- Art. 87.- Accidentes.
- Art. 88.- Indemnizaciones a terceros.
- Art. 89.- Consulta y participación de las y los trabajadores.
- Art. 90.- De la figura del Técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.

III.07.- Cumplimiento de disposiciones legales en materia laboral y social

- Art. 91.- Cumplimiento de disposiciones legales en material fiscal, laboral, seguridad social y seguros.
- Art. 92.- Acreditación de la Certificación expedida de conformidad con el art. 43 de la Ley General Tributaria.

Art. 93.- Precariedad laboral.

III.08.- Subcontratación

Art. 94.- Requisitos para la subcontratación.

Art. 95.- Derecho de veto.

Art. 96.- Obligaciones de la Contrata con los subcontratistas.

Art. 97.- Cumplimiento de normativa laboral y social de subcontratistas.

Art. 98.- Acreditación del cumplimiento por parte del Contratista de determinados extremos relativos a los subcontratistas.

Art. 99.- Garantías en la subcontratación.

Art. 100.- Límites a la subcontratación.

Art. 101.- Cesión de los derechos y obligaciones.

III.09.- Recepción de la obra

Art. 102.- Actuaciones previas a la recepción de las obras.

Art. 103.- Limpieza de las obras.

Art. 104.- Recepción de las obras.

Art. 105.- Puesta en marcha de las instalaciones.

Art. 106.- Liquidación de las obras.

Art. 107.- Recepción de las obras en caso de resolución del contrato.

Art. 108.- Liquidación de las obras en caso de resolución del contrato.

Art. 109.- Posesión y uso de la obra.

Art. 110.- Acceso a la obra.

III.10.- Modificación del contrato, resolución y supuestos indemnizatorios

Art. 111.- Modificaciones del contrato, estudios, servicios o trabajos complementarios

Art. 112.- Causas de resolución.

Art. 113.- Desistimiento de VISESA.

Art. 114.- Resolución del contrato por parte del Contratista.

IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICITACIÓN.

----- 0 -----

I.- OBJETO DEL CONCURSO Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

I. 01.-OBJETO DEL CONCURSO

Art. 1.-Objeto

La Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi, SA/ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA" (en adelante VISESA), solicita ofertas entre empresas constructoras para la adjudicación de la ejecución de las obras de edificación de 108 Viviendas de Protección Oficial, Anejos y Urbanización vinculada en la parcela XI del Sector 38 Leioandi en Leioa, 96 Viviendas de Protección Oficial, Anejos, Urbanización vinculada en la parcela XII, del sector 38 de Leioandi en Leioa y 56 Viviendas de Protección Oficial, Anejos, Urbanización vinculada en la parcela 4/6.7, del SAPUR-1 en Amurrio.

Art. 1 Bis.-División en lotes

Dado que el presente procedimiento de licitación comprende la ejecución de los trabajos referenciados en tres promociones, el mismo prevé la existencia de 3 lotes a efectos de licitación:

Lote 1: Ejecución de las obras de edificación de 108 Viviendas de Protección Oficial, Anejos y Urbanización vinculada en la parcela XI del Sector 38 Leioandi en Leioa.

Lote 2: Ejecución de las obras de edificación de 96 Viviendas de Protección Oficial, Anejos, Urbanización vinculada en la parcela XII, del sector 38 de Leioandi en Leioa.

Lote 3: Ejecución de las obras de edificación de 56 Viviendas de Protección Oficial, Anejos, Urbanización vinculada en la parcela 4/6.7, del SAPUR-1 en Amurrio.

Art. 2.-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: Lote 1: SATIE ARQUITECTOS, SLP, Lote 2: Germán Velazquez Arteaga y Lote 3: COOPERATIVA ATQUITECTURA, SCP y siguiendo las instrucciones que en cada momento establezca la Dirección Facultativa, que en todo caso será nombrada por VISESA.

Art. 3.-Presupuesto y plazo tipo

Ninguna oferta podrá superar los tipos máximos de presupuesto y plazos siguientes:

Lote 1:

- Presupuesto tipo (PEC) edificación y urbanización vinculada: 10.530.600,00 Euros sin IVA.

Lote 2:

- Presupuesto tipo (PEC) edificación y urbanización vinculada: 8.818.057,00 Euros sin IVA.

Lote 3:

- Presupuesto tipo (PEC) edificación y urbanización vinculada: 5.504.186,46 Euros sin IVA.

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, incluido 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 ejecución, que en ningún caso supera el presupuesto base de licitación. La baja que pueda obtenerse como resultado de la adjudicación, dará lugar, en su caso, a una baja proporcional de los importes de cada una de las anualidades previstas.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, se puede estimar que la cuantía destinada a la ejecución de las obras que son objeto de contratación –incluidas posibles modificaciones hasta un máximo del 10%- ascenderá a la cantidad de:

Lote 1: 11.583.660,00 €, sin IVA.

Lote 2: 9.699.862,70 €, sin IVA.

Lote 3: 6.054.605,11 €, sin IVA.

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

- Plazo de ejecución tipo:

Lote 1: 24 meses

Lote 2: 24 meses

Lote 3: 22 meses

Art. 4.- 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://www.visesa.com/listado_concursos.asp

I. 02.- PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Art. 5.-Presentación de propuestas.

Los licitadores podrán presentar sus ofertas hasta las 13 horas del 13 de mayo de 2013, en el domicilio social de VISESA sito en Vitoria-Gasteiz, calle Portal de Gamarra nº 1-A, 2ª Planta, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 80 del RGLCAP.

En el Perfil del Contratante de VISESA: (http://www.visesa.com/listado_concursos.asp) se ofrecerá la información relativa a la convocatoria de licitación de este contrato, incluyendo los pliegos de cláusulas administrativas particulares y condiciones particulares de la licitación.

Respecto de la documentación técnica se podrá obtener copia del expediente de contratación en soporte informático a partir del 27 de marzo de 2013 en las oficinas centrales de VISESA sitas en la c/ Portal de Gamarra 1A- 2ª planta, 01013 de Vitoria-Gasteiz.

Los licitadores podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y sobre la documentación complementaria con una antelación de 15 días a la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Esta información se facilitará 5 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.com.

Art. 6.- 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.

Art. 7.-Apertura de plicas

A partir de las 10:00 horas del día 28 de mayo de 2013 se procederá en el domicilio social de VISESA a la apertura pública del "SOBRE "B.1". CONTENIDO DE LA OFERTA ECONÓMICA". Las empresas que en ese acto quieran dejar constancia en el Acta de cualquier incidencia o reclamación deberán estar representadas.

Art. 8.-Oferta única

Cada empresa presentará una única oferta a cada uno de los lotes, 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 meses contados desde la fecha de la apertura de las proposiciones económicas.

Art. 9.-Clasificación requerida

Podrán optar a la adjudicación de la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 60 del TRLCSP y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica conforme a la clasificación exigida:

Edificación:

Grupo C Subgrupo 2, Categoría F.

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 o reglas fundacionales, les sean propios.

Las empresas extranjeras no comunitarias, deberán reunir además, los requisitos establecidos en el artículo 55 del TRLCSP.

Art. 10.- Requisitos de solvencia económica, financiera y técnica

Además del requisito de clasificación establecido en el artículo anterior, de acuerdo con lo previsto en el art. 62 del Texto Refundido de la Ley Contratos del Sector Público, los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinan a continuación:

- Respecto a la solvencia económica y financiera:

Se exige el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) que la suma total del precio de los contratos ya adjudicados al licitador, actualizados con las modificaciones aprobadas correspondientes, y el precio tipo de la licitación a adjudicar no sea mayor al neto patrimonial por 10;
- b) que la suma total del precio de los contratos ya adjudicados al licitador, actualizados con las modificaciones aprobadas correspondientes, y el precio tipo de la licitación a adjudicar no sea mayor al importe de 23.594.521,88 euros, y que a la fecha de presentación de ofertas no cuenten con final de obra.
- c) que el índice de liquidez de la empresa sea superior al 5%;
- d) que el ratio de solvencia económica sea mayor que 1.

El ejercicio al que deben referirse las cuentas anuales auditadas que debe presentar la empresa deben ser las últimas auditadas y formuladas por el Consejo de Administración de la empresa, que deberán acompañarse con el informe de auditoría definitivo.

Modo de cálculo de los índices de solvencia y liquidez:

- $Liquidez (\%) = \text{Disponible} / \text{Pasivo Corriente} * 100$
 - Entendemos por Disponible: Efectivo, activos líquidos equivalentes e inversiones financieras temporales de las cuentas anuales.
 - Entendemos por Pasivo Corriente: pasivo a corto plazo. Únicamente se excluirá de este cálculo aquellos importes incluidos en el epígrafe de "pasivo corriente" para los que se especifique que tienen un vencimiento superior a 12 meses en el Balance de situación que acompaña a las cuentas anuales auditadas.
 - Entendemos por Activo Corriente: Activo a corto plazo. Únicamente se excluirá de este cálculo aquellos importes incluidos en el epígrafe de "activo corriente" para los que se especifique que tienen un vencimiento superior a 12 meses en el Balance de situación que acompaña a las cuentas anuales auditadas.

- Solvencia Económica (Fondo de Maniobra) = Activo Corriente / Pasivo Corriente.
 - Para el cálculo de este indicador se tomarán los epígrafes de Activo Corriente y Pasivo Corriente de las cuentas anuales auditadas presentadas por la empresa tal y como aparecen en las mismas.

En caso de que la empresa pertenezca a un grupo de empresas y no pueda acreditar con sus cuentas anuales individuales auditadas alguno de estos dos requisitos, podrá hacerlo de las siguientes maneras:

- Presentando unas cuentas anuales consolidadas auditadas y formuladas por el Consejo de Administración en las que se cumplan todos los requisitos acompañados por una Confort-letter de la empresa matriz en la que se compromete a responder por la empresa licitante. Si la empresa que se presenta a la licitación es la matriz, bastaría con unas cuentas anuales consolidadas auditadas y formuladas por el Consejo en las que se cumplan los requisitos.
- Presentar las cuentas anuales auditadas y formuladas de una empresa que pertenezca al mismo grupo que la empresa licitante y que a su vez cumpla con todos los requisitos establecidos en el pliego, acompañadas de una confort-letter firmada por la empresa del grupo cuyas cuentas anuales individuales se presentan.

Cumplimiento del apartado b) referido a la concentración de obra contratada.

- En caso de que la empresa licitadora pertenezca a un Grupo de empresas, para el cálculo del cumplimiento del requisito establecido en dicho apartado se tendrá en cuenta el importe de los contratos ya adjudicados a las empresas del Grupo al que pertenezca el licitador.
- A estos efectos, se considerará que una empresa licitadora pertenece a un Grupo empresarial cuando se cumplan los requisitos establecidos en el art. 42 del Código de Comercio respecto a otra u otras empresas -como dominante o dominada-, debiendo hacer manifestación expresa de dicha pertenencia en la documentación administrativa que aporte en la licitación (sobre B), con mención de las empresas que componen el Grupo y su participación societaria.

- Respecto a la solvencia profesional o técnica:

Se exige haber ejecutado al menos una obra de edificación de viviendas por presupuesto superior al 50 % de la licitación dentro de los últimos 10 años y avalada por certificados de buena ejecución, señalándose el importe, las fechas, el lugar de ejecución de las obras y precisando si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término. En el caso de Uniones Temporales de Empresas se considerará la experiencia según la participación respectiva en la UTE.

El incumplimiento de los criterios de solvencia señalados dará lugar a la exclusión del licitador del presente procedimiento por parte de la Mesa de Contratación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 63 del TRLCSP, el empresario podrá acreditar la solvencia basándose en la solvencia y medios de otras entidades. A estos efectos, deberá incluir en el sobre B un acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios.

Art.11.-Prohibiciones de contratar

Se estará a las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Igualmente es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 60 del Texto Refundido 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 los párrafos a), b), d), f), y g) del apartado 1 del citado artículo se apreciarán de forma automática y subsistirán mientras concurren 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

Art. 12.-Inscripción en el Registro General de Proveedores de VISESA o en el Registro Oficial de Contratistas de la CAE.

Aquellos licitadores que figuren inscritos en el Registro de Proveedores o en el ROC y que cuenten con toda la documentación debidamente actualizada en el momento de la licitación, quedarán exceptuadas de presentar determinada documentación, tal y como se señala en el artículo 18 del presente Pliego.

No obstante ello, la inscripción en el Registro General de Proveedores de VISESA o en el ROC será potestativa, no constituyendo un requisito para participar en la licitación el encontrarse previamente inscrito en dichos Registros.

Art. 13.-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.

Art. 14.-Aceptación del Pliego

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

Art. 15.-Procedimiento de licitación

El contrato se adjudicará mediante Concurso Público, y utilizando el procedimiento abierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 157 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, así como con la clasificación requerida, y que no se encuentren incurso en prohibición de contratar.

Art. 16.- Publicidad de la licitación

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

El coste económico de los anuncios será por cuenta de la empresa adjudicataria.

Art. 17- Plazo para la presentación de ofertas

El plazo para presentar las proposiciones será el establecido en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, a partir de la fecha de envío del anuncio del concurso al "Diario Oficial de la Unión Europea". Los licitadores podrán presentar sus ofertas hasta las 13:00 horas del día 13 de mayo de 2013, en el domicilio social de VISESA sito en Vitoria-Gasteiz, calle Portal de Gamarra 1-A, 2ª Planta (01013), siendo de aplicación lo establecido en el artículo 80 del RGLCAP.

Art. 18- Presentación de las proposiciones y documentación a presentar

Las empresas deberán presentar tres sobres cerrados debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el título:

Lote 1:

“PROPOSICIÓN PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 108 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, ANEJOS Y URBANIZACIÓN VINCULADA EN PARCELA XI DEL SECTOR 38 LEIOANDI EN LEIOA”.

- .-SOBRE “A.1”. OFERTA ECONÓMICA
- .-SOBRE “A.2”. OTROS CONTENIDOS DE LA OFERTA
- .-SOBRE “B”. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Lote 2:

“PROPOSICIÓN PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 96 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, ANEJOS Y URBANIZACIÓN VINCULADA EN LA PARCELA XII DEL SECTOR 38 LEIOANDI EN LEIOA”.

- .-SOBRE “A.1”. OFERTA ECONÓMICA
- .-SOBRE “A.2”. OTROS CONTENIDOS DE LA OFERTA
- .-SOBRE “B”. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Lote 3:

“PROPOSICIÓN PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 56 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, ANEJOS Y URBANIZACIÓN VINCULADA EN LA PARCELA 4/6.7 DEL SAPUR-1 EN AMURRIO”.

En cada uno de los sobres, además del citado título se incluirá el nombre del sobre, el nombre y apellidos del licitador o denominación de la empresa, nombre y apellidos de quien firme la proposiciones y el carácter con que lo hace, debiendo estar los sobres también firmados.

Los sobres contendrán la siguiente documentación:

- SOBRE “A.1”. OFERTA ECONÓMICA
 - a) La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo I al presente Pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que VISESA estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello altera su sentido.

En la proposición deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto del Valor Añadido que deba ser repercutido.
 - b) **Precio ofertado “a tanto alzado”** para la ejecución de las obras, salvo en la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones, muros y urbanización, en las que se medirá lo realmente ejecutado. La oferta no podrá alterar las mediciones que figuran en el proyecto licitado en los capítulos citados (excavación, cimentaciones, muros y urbanización).

Contendrá exclusivamente una sola proposición debidamente firmada según modelo que se acompaña como anexo I.

El precio ofertado incluirá el costo de los ensayos de control hasta el 1% del presupuesto de ejecución por contrata. También incluirá el costo de la seguridad y salud cuya cuantía fijada en los Estudios de Seguridad y Salud correspondientes no podrá ser inferior a la establecida en el Pliego.

Deberá acompañarse igualmente el resumen del presupuesto por capítulos acompañando en soporte informático, una vez completado, el archivo denominado “B-77_plantilla PRESUPUESTO EDIFICACIÓN”, “B-

78_plantilla PRESUPUESTO EDIFICACIÓN” y “A-38_plantilla PRESUPUESTO EDIFICACIÓN”, existente en la documentación entregada en soporte informático a las empresas interesadas.

- c) **Precios unitarios para cada unidad de obra**, 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. La descomposición de precios se podrá exigir al adjudicatario con carácter previo a la firma del contrato, con una antelación mínima de un 15 días, y requiriendo la previa aprobación por parte de VISESA.

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.

Precios descompuestos y relación de los precios simples de materiales, mano de obra y maquinaria ofertados para la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones y muros y urbanización.

Precios unitarios, precios descompuestos y relación de los precios simples de materiales, mano de obra y maquinaria ofertados.

- d) **Memoria justificativa de la oferta económica**: se aportará un documento que justifique de forma pormenorizada, capítulo a capítulo, la posibilidad de ejecutar la obra según el precio ofertado, respetando los márgenes habituales admitidos en el mercado.
- e) **Plazo de ejecución propuesto**. En caso de reducción del plazo de ejecución tipo consignado en el presente Pliego se adjuntará la debida justificación del plazo propuesto.
- f) **Planning de obra para la totalidad de la misma, ajustada a los siguientes hitos**: enrasado de cimiento; terminación de cubierta; terminación de tabiquería; fin de obra. El planning de obra reflejará el inicio y finalización de cada capítulo del presupuesto, así como la cuantificación económica, por capítulos y total, de la obra ejecutada en cada mes. Deberá acompañarse en soporte informático, una vez completado, el archivo denominado “B-77_plantilla PROGRAMA TRABAJO”, “B-78_plantilla PROGRAMA TRABAJO” y “A-38_plantilla PROGRAMA TRABAJO” existente en la documentación entregada en soporte informático a las empresas interesadas en el presente concurso.
- g) **Gráfico comparativo del planning del conjunto de la obra y calendario de pagos**.
- h) **Memoria justificativa del estudio y análisis del Proyecto de Ejecución licitado**, documento que servirá para valorar el rigor de la oferta.

- SOBRE “A.2”. OTROS CONTENIDOS DE LA OFERTA

- a) **Descripción detallada y compromiso, en su caso, respecto a mejoras o ampliación de las garantías ofrecidas** que superen las mínimas exigidas por el Pliego.
- b) **Descripción detallada y compromiso, en su caso, respecto a las mejoras de sostenibilidad ofrecidas**. La proposición se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo 9 del presente Pliego.
- c) **Descripción detallada y compromiso, en su caso, respecto al porcentaje de penalización ofrecido** que superen los mínimos exigidos por el Pliego.
- d) **Relación de medios técnicos, humanos y materiales que se adscribirán a la obra**, incluyendo organigrama del personal dedicado a la obra, titulación y experiencia en obras similares. Deberá indicarse la identidad de las personas que representarán al Contratista como Jefe de Obra y como Responsable Posventa del Contratista.

VISESA se reserva la facultad de vetar la designación de la persona del Jefe de Obra, por lo que el adjudicatario adquiere la obligación de sustituir a la persona propuesta de manera inmediata a la comunicación por parte de VISESA, considerándose incumplimiento grave del contrato el retraso en la nueva designación. 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 aprobación y visto bueno 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 el 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 el 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 el 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 el contratista las medidas necesarias, VISESA podrá resolver el contrato sin que ello pueda dar lugar a reclamación alguna por el contratista.

- e) **Declaración del responsable que recoja los siguientes compromisos por parte de la empresa**, en caso de resultar adjudicataria del concurso:

1º.- Mantener durante la ejecución del contrato al menos la relación de medios técnicos, humanos y materiales que se adscribirán a la obra.

2º.- Elaborar un Plan de Aseguramiento de la Calidad en la ejecución de la obra con el contenido mínimo establecido en el Anexo A de la *“Guía para la aplicación de la norma UNE-EN ISO 9001:1994 en empresas constructoras”*. La adjudicación quedará condicionada a la presentación efectiva del citado documento.

3º.- Elaborar un Plan de Aseguramiento Medioambiental en la ejecución de la obra con el contenido mínimo fijado por VISESA con anterioridad al inicio de la obra

4º.- Prestar un servicio posventa que, al menos, incluya la permanencia, durante el plazo de seis meses desde la fecha del Acta de recepción de la obra, de una plantilla integrada por el responsable posventa, un fontanero, un electricista y un albañil. En el caso de que la entrega de las viviendas a los compradores no haya tenido lugar dentro de los seis meses indicados, la presencia obligada de la plantilla se prolongará como mínimo hasta el plazo de tres meses contados desde la fecha de entrega de las viviendas, que a tal efecto será la fecha de la primera Escritura Pública de compraventa. Cuando la promoción tenga varias fases de entrega de las viviendas, la presencia del servicio posventa se ajustará para cada fase, según lo indicado anteriormente. Este servicio afectará a determinados aspectos de la obra tales como: instalaciones, carpintería, etc... Las reclamaciones que los adquirentes hagan llegar a VISESA serán trasladadas por escrito al responsable posventa del Contratista, para que en el plazo que expresamente se le haya indicado, justifique su reparación. El incumplimiento de este apartado de la oferta dará lugar a la ejecución subsidiaria de las reparaciones, a costa del contratista, junto a la aplicación de penalizaciones económicas que se detraerán de las retenciones aplicadas.

- f) **Relación e información respecto a los Subcontratistas:** se aportará una declaración en la que se relacionen los subcontratistas con los que la Empresa concertará, en su caso, la ejecución parcial del contrato, indicando las partes del contrato objeto de subcontratación la experiencia de los subcontratistas en obras similares y la concurrencia de los requisitos establecidos en los apartados a) y b) del apartado 2 del art. 227 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En su caso, presentación de los borradores de documentos bilaterales a firmar con cada subcontratista.

En todo caso, la empresa adjudicataria deberá acreditar:

- que los subcontratistas con los que contratará son, precisamente, los relacionados en la declaración realizada en la oferta.
- la capacidad para contratar de los subcontratistas;
- aportar la escritura de constitución de la empresa subcontratada;
- aportar el apoderamiento del subcontratista;
- acreditación de no estar incursos los subcontratistas en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público;
- acreditar mediante certificaciones estar dados de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, estar dados de alta en la Seguridad Social y haber afiliado y haber dado de alta a los trabajadores que tenga a su servicio.

VISESA se reserva la facultad de vetar la intervención de subcontratistas distintos de los relacionados en la oferta por parte del Contratista así como, una vez formalizado el contrato con los subcontratistas, la facultad de requerir al Contratista la sustitución de determinados subcontratistas según lo previsto en este Pliego.

- SOBRE "B".- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

- a) Documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes en Fotocopia del **Documento Nacional de Identidad** de los licitadores. Además, en el caso de que se actúe en representación de otra persona o entidad, poder notarial.
- b) Cuando el licitador sea una persona jurídica, **escritura de constitución** o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, cuando la inscripción fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, todo ello debidamente compulsado. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.
- c) Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios 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 en el anexo I.1 del RGLCAP 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, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos sujetos a regulación armonizada o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 55.1 del TRLCSP.

Estas empresas deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

- d) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberán presentar fotocopia compulsada del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
- e) Declaración responsable de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición de no estar incurso en ninguna de las **prohibiciones de contratar e incompatibilidades** enumeradas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, salvo que se aporten certificaciones acreditativas de estas dos últimas circunstancias.
- f) Acreditación de estar dado de alta en el **IAE**, en el epígrafe que corresponda al objeto del contrato mediante la presentación del alta, si se refiere al ejercicio corriente, o del último recibo del IAE, en los demás casos, acompañada en ambos supuestos de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del referido impuesto.
- 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. Asimismo los licitadores 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, todos y cada uno de los empresarios, 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 uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Respecto a la determinación de la clasificación, el régimen de acumulación de las mismas será el establecido en los artículos 51 y 52 del RGLCAP.

Para los casos en los que concurran en la unión empresarios nacionales, extranjeros no comunitarios o extranjeros comunitarios, los dos primeros deberán acreditar su clasificación como contratistas de obras y los últimos su solvencia económica y financiera y técnica.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, 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) Para las **empresas extranjeras**, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- j) Últimas **Cuentas Anuales auditadas y formuladas por el Consejo de Administración** de la empresa (ejercicio 2011).
- k) Certificación acreditativa en original o copia compulsada o autenticada, de poseer la clasificación exigida en el artículo 9 del presente Pliego y documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de solvencia económica y financiera y profesional o técnica.

Si la empresa se encuentra pendiente de clasificación, deberá aportar el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo establecido para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

Los empresarios no españoles de Estados miembros de la unión europea, caso de no hallarse clasificados en España, deberán presentar, en sustitución de la clasificación, la documentación acreditativa de su solvencia económica, financiera y técnica.

- l) **Garantía provisional** por importe del 2% del presupuesto de licitación (presupuesto de ejecución por contrata sin IVA). En cuanto a la forma y requisitos de la garantía, se estará a lo previsto en el artículo 103 del TRLCSP, 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.

Esta garantía deberá constituirse, cuando se trate de garantía en efectivo, en la cuenta de VISESA Nº 2095 0611 00 9112501872 en la entidad Kutxabank y ante el propio órgano de contratación cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución. Si la garantía se constituye en efectivo no será preciso que los empresarios aporten el resguardo acreditativo de su constitución, sustituyéndose su presentación por el acceso de los órganos de contratación al mismo por medios electrónicos.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

- m) **Certificados** de buena ejecución de obras de edificación de vivienda contratadas con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, con otros organismos públicos o empresas privadas en los últimos diez años, indicando presupuesto de ejecución de las obras contratadas, distinguiendo si se encuentran terminadas o no, lugar de ejecución de las obras y precisando si se llevaron normalmente a buen término.
- n) **Declaración jurada** respecto al cumplimiento por parte del 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.

Los licitadores que se encuentren inscritos en el Registro de Proveedores de VISESA o en el Registro Oficial de Contratistas de la CAE estarán exentos de aportar la documentación referida en apartados a), b), c), y d) anteriores. En dicho supuesto, deberán también presentar, junto con el resto de la documentación citada no excluida de su presentación, el Nombre de la empresa y de su representante con su DNI y una certificación de inscripción expedida por dichos Registros acompañada de una declaración expresa responsable, emitida por el licitador o cualquiera de los representantes con facultades que figuren en los Registros, relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo. Si se hubiese producido alteración de los datos registrales se hará mención expresa en la citada declaración, uniendo la documentación correspondiente.

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

Art. 19.- Criterios de valoración de las ofertas.

Los criterios de valoración de las ofertas serán los siguientes:

1.	Oferta económica	(66)
2.	Rigor de la oferta	(12)
3.	Mejoras relativas a las garantías ofrecidas	(10)
4.	Mejoras de sostenibilidad	(08)
5.	Mejoras relativas al servicio posventa	(04)

Las proposiciones formuladas por los licitadores serán analizadas conforme a los criterios señalados y conforme a la ponderación relativa que a continuación se detalla:

1. Oferta económica: un máximo de 66 puntos

La máxima puntuación corresponderá a la oferta MÁS BAJA, salvo que se entienda que no puede ser cumplida por ser desproporcionada o temeraria. El resto de las propuestas se puntuarán proporcionalmente a la más baja: $PUNTOS\ EMPRESA\ A = (Oferta\ más\ baja / Oferta\ Empresa\ A) \times 66$

Ofertas con valores anormales o desproporcionados. Se considerarán, en principio, con desproporcionadas o anormales las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

- Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales;
- Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta;
- Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales;
- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas o anormales, la Mesa de contratación tendrá en cuenta la Memoria Justificativa de la oferta presentada por la empresa y podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

En todo caso, cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, deberá darse audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la prestación, la originalidad de las prestaciones propuestas, el respeto de las

disposiciones relativas a la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes en el lugar en que se vaya a realizar la prestación, o la posible obtención de una ayuda de Estado.

Si la oferta es anormalmente baja debido a que el licitador ha obtenido una ayuda de Estado, sólo podrá rechazarse la proposición por esta única causa si aquél no puede acreditar que tal ayuda se ha concedido sin contravenir las disposiciones comunitarias en materia de ayudas públicas.

Cuando empresas pertenecientes a un mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación de un contrato, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, la oferta mas baja, produciéndose la aplicación de los efectos derivados del procedimiento establecido para la apreciación de ofertas desproporcionadas o temerarias, respecto de las restantes ofertas formuladas por las empresas del grupo.

Cuando se presenten distintas proposiciones por sociedades en las que concurra alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio, respecto de los socios que las integran, se aplicarán respecto de la valoración de la oferta económica las mismas reglas establecidas en el apartado anterior.

A los efectos de lo dispuesto en los dos apartados anteriores, las empresas del mismo grupo que concurren a una misma licitación deberán presentar declaración sobre los extremos en los mismos reseñados.

2. Rigor de la oferta: Un máximo de 12 puntos

Se valora la propuesta efectuada de cada uno de los capítulos de obra o las partidas más representativas, la profundización del estudio del documento del proyecto objeto del concurso y la coherencia de la oferta. Al efecto se detallarán las deficiencias, indefiniciones o disparidades observadas en los diferentes documentos.

Dicha puntuación se repartirá en función de los subcriterios siguientes:

- Hasta un máximo de 3 puntos: la baja de precios de los capítulos a medición.
- Hasta un máximo de 3 puntos: coherencia en el conjunto de la documentación presentada.
- Hasta un máximo de 2 puntos: la calidad de la Memoria, valorando el estudio del proyecto y de las mediciones.
- Hasta un máximo de 2 puntos: análisis del plan y programa de trabajo.
- Hasta un máximo de 2 puntos: se valora positivamente los precios unitarios mayores que representen una mejora de la calidad ofertada.

3. Mejoras relativas a las garantías ofrecidas: Un máximo de 10 puntos.

Se valoran las mejoras ofrecidas por los licitadores en relación a la ampliación en la duración de las garantías (retenciones) establecidas en el presente Pliego. En particular, obtendrán 5 puntos las empresas que ofrezcan la devolución de al menos el 2,5 % de retención del precio hasta los 3 años desde la fecha del Acta de Recepción de las obras sin reservas. Obtendrán 10 puntos las empresas que ofrezcan la devolución de al menos el 2,5 % de retención del precio hasta los 5 años desde la fecha del Acta de Recepción de las obras sin reservas.

4. Mejoras de sostenibilidad: Un máximo de 8 puntos.

Se valorarán las sobreprestaciones o incremento de calidades respecto a las contenidas en el Proyecto edificatorio sin alterar en ningún caso la configuración arquitectónica del edificio.

Todas las sobreprestaciones propuestas deberán estar descritas y justificadas adecuadamente, incluyendo el estudio y resolución de las consecuencias y/o posibles afecciones que directa o indirectamente puedan suponer sobre otras unidades de obra, sobre lo definido previamente en el proyecto o sobre el cumplimiento normativo.

Dicha puntuación se repartirá en función de los subcriterios siguientes:

– Condiciones de estanqueidad al aire:

Se valorará con 2 puntos la realización de un estudio de los puntos en los que puedan producirse fugas de aire o infiltraciones no deseadas, la proposición de medidas concretas para evitarlos y el

compromiso de alcanzar una tasa de n50 inferior a 2 renov/h en el test de Puerta ventilador, todo ello debe hacerse a la entrega de la oferta. (Se obtendrá el valor de la tasa de renovación de aire a una presión de referencia de 50Pa (n50) según la norma UNE EN 13829).

– Puentes térmicos:

Se valorará con 2 puntos la realización de un estudio de los posibles puentes térmicos, la propuesta de medidas concretas para minimizarlos y el compromiso de verificación posterior de su implementación mediante termografías del exterior del edificio, todo ello debe hacerse a la entrega de la oferta.

– Reducir el embalaje desechable:

Se valorarán con 0,5 puntos aquellas medidas encaminadas a reducir el uso de embalaje desechable utilizando embalajes reutilizables y/o etiquetados con el símbolo de Punto Verde. Se valorará con 0,5 puntos cuando el embalaje de este tipo sea superior o igual al 80%, con 0,35 puntos cuando sea superior o igual al 70%, con 0,25 puntos cuando sea superior o igual al 60% y con 0,10 puntos cuando sea superior o igual al 50% hasta un mínimo de 0 puntos cuando sea menor del 50%.

– Pinturas y barnices sin minio ni disolventes orgánicos:

Se valorará con 0,5 puntos cuando mas de un 80% de las pinturas, pinturas, sellantes, adhesivos, etc., utilizados no contengan minio sustancias crómicas o disolventes orgánico, con 0,35 puntos cuando sea superior o igual al 70%, con 0,25 puntos cuando sea superior o igual al 60% y con 0,10 puntos cuando sea superior o igual al 50% hasta un mínimo de 0 puntos cuando sea menor del 50%.

– Madera producida de forma sostenible:

Se valorará con 0,5 puntos que ésta cuente con certificación forestal FSC, PEFC o similar.

– Tableros de aglomerado de bajo formaldehído:

Se primará el uso de tableros de aglomerado de menor contenido de formaldehído, para lo cual se otorgará 0,5 puntos cuando se proponga el uso de tableros de aglomerado de clase E1.

– Otras mejoras de sostenibilidad: Hasta un máximo de 2 puntos.

5. Mejoras relativas al servicio posventa: Un máximo de 4 puntos

Se valoran las mejoras ofrecidas por los licitadores en relación con la ampliación del porcentaje del 19 % de incremento sobre el importe de la reparación cuando ésta sea realizada por VISESA, tal como se indica en el punto 58.4.

La máxima puntuación corresponderá a la penalización MÁS ALTA. La mínima puntuación corresponderá a la penalización MÁS BAJA (No se podrán presentar ofertas con porcentaje inferior al 19%).

El resto de las propuestas se puntuarán proporcionalmente, mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos Empresa A} = (\% A - \% \text{Mín}) / (\% \text{Máx} - \% \text{Mín}) \times 4$$

Siendo,

- % A el porcentaje ofertado por la empresa A
- % Min. el porcentaje más bajo presentado por todos los ofertantes, no menor que 19%
- % Max. el porcentaje más alto presentado por todos los ofertantes

Art. 20.- Apertura de las proposiciones.

Con carácter previo a la apertura de las proposiciones económicas, la Mesa de Contratación procederá al examen y calificación de la documentación correspondiente al "SOBRE B- CAPACIDAD PARA CONTRATAR", otorgando en el caso de vicios o defectos subsanables un plazo máximo de 3 días hábiles, lo comunicará a los interesados mediante fax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación.

Posteriormente se procederá, en acto privado, a la apertura del "SOBRE A.2. OTROS CONTENIDOS DE LA OFERTA", elaborándose el informe de valoración correspondiente a las distintas ofertas y dejando constancia documental de ello.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si así procede, las actuaciones indicadas, la Mesa de contratación procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección con pronunciamiento expreso sobre las proposiciones admitidas y excluidas y sobre las causas de su rechazo.

La apertura del "SOBRE A.1. OFERTA ECONÓMICA" se llevará a cabo en el lugar, día y hora señalado en el anuncio del Concurso, teniendo el carácter de acto público. En dicho acto, la Mesa de Contratación dará lectura íntegra al contenido de las proposiciones económicas formuladas por los licitadores, declarando válidas y admitidas, las que cumplan con los requisitos previstos en este Pliego y en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, dándose por terminado el acto sin efectuar la adjudicación. Finalmente, se levantará Acta en la que se haga constar las ofertas presentadas, el precio y plazo ofertados.

Art. 21.-Informes.

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

Art. 22.-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 y acuerdo de adjudicación.

Art. 23.- Responsable del Contrato

El Órgano de Contratación, a través de delegación conferida a favor del Director General de VISESA, designará un Responsable del Contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, actuando como interlocutor entre la Propiedad y el Contratista, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Director Facultativo o al Coordinador en materia de Seguridad y Salud y de las facultades que en este Pliego se otorgan a los Técnicos de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA, debiendo el Contratista dar cumplimiento a las instrucciones que reciba de todos ellos.

Art. 24.-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. La propuesta de adjudicación, que se efectuará a favor de la empresa o empresario que, según los criterios de valoración, haya realizado en conjunto la oferta económicamente más ventajosa, no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto. No obstante, si el Consejo de Administración no adjudicara el contrato de acuerdo con la propuesta formulada, deberá motivar su decisión.

En el supuesto de que un mismo licitador haya presentado ofertas a dos o más lotes y resulte la más puntuada en más de uno, la adjudicación recaerá únicamente sobre el lote de mayor presupuesto de licitación, adjudicándose el de menor presupuesto a la segunda oferta más puntuada, todo ello con la finalidad de asegurar que las ofertas adjudicadas son las económicamente más ventajosas al evitar los riesgos de concentración en la contratación.

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 al licitador 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 el Pliego y, en concreto, la acreditativa de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como cualesquiera otros documentos requeridos y en especial, todos los señalados en el art. 29 del presente Pliego.

Obligaciones Tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención.

Las agrupaciones y uniones temporales de empresas deberán acreditar el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Haciendas Forales, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

Igualmente deberá en este plazo constituir la garantía definitiva, un 5% del importe de la adjudicación excluido el IVA, así como los justificantes correspondientes al pago de los anuncios de licitación y, en su caso, la restante documentación requerida en los presentes Pliegos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador 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 al adjudicatario y al resto de solicitantes invitados a presentar proposiciones, por correo certificado con acuse de recibo, y publicada en el perfil del contratante de VISESA (www.visesa.com).

Con carácter previo a la formalización del contrato, será obligatoria la presentación de un documento suscrito por una Entidad Financiera en el que resulte su disposición para formalizar una línea de descuento con el adjudicatario.

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, en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Perfil del Contratante de VISESA.

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 los interesados. Si éstos 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.

El contrato se perfeccionará mediante la formalización realizada por el Órgano de Contratación en los términos señalados anteriormente.

Art. 25.-Adjudicación en caso de resolución.

En el supuesto de resolución del contrato al inicial adjudicatario, 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 el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Art. 26.- Desistimiento de VISESA.

VISESA podrá desistir del contrato en cualquier momento, siendo de aplicación lo previsto para tal caso en el art. 113 de este Pliego. Asimismo, la adjudicación queda sometida a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio en que se vaya a iniciar la ejecución del contrato.

Art. 27.-Formalización del contrato

Los contratos de ejecución de obra se suscribirán en el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación. Si los contratos no se formalizan en dicho plazo, por causas imputables al contratista, VISESA podrá acordar la resolución de los mismos, así como la incautación de la garantía provisional.

Con carácter previo a la formalización del contrato, será obligatoria la presentación de un documento suscrito por una Entidad Financiera en el que resulte su disposición para formalizar una línea de descuento con el adjudicatario.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato por falta o carácter insuficiente de este documento, 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.

Art. 28.-Cesión.

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. En todo caso, para que pueda tener lugar la cesión, se deben cumplir dos requisitos:

- a) Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20% del contrato, y
- b) Que el cesionario tenga capacidad para contratar con VISESA, la solvencia que resulte exigible y no esté incurso en causa de prohibición de contratar.

Art. 29.-Requisitos previos a la adjudicación.

Tal y como se ha señalado en el art. 24, una vez otorgado el Visto Bueno por parte del Consejo de Administración a la propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación, y con carácter previo a la adjudicación, el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa deberá satisfacer los siguientes requisitos:

29.1.- Entrega de garantía definitiva. En cuanto a la forma y requisitos de la garantía, se estará a lo previsto en el artículo 95 y siguientes del TRLCSP, 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 fianza responderá al cumplimiento por parte del Contratista de cuantas obligaciones se derivan para él de los términos del contrato, especialmente de lo establecido en el art. 54.3 de este Pliego.

Cuando a cargo de la fianza se hicieran efectivas penalizaciones o indemnizaciones, el Contratista vendrá obligado a reponerla en su integridad y en las mismas condiciones en un plazo no superior a los cinco días naturales siguientes a la fecha de ejecución de la garantía definitiva.

29.2.-Abono del coste de los anuncios. Abonar el importe de los anuncios de licitación.

29.3.-Abono del coste de los seguros. Abonar el importe correspondiente a las pólizas de los Seguros señalados en el artículo 30.

29.4.-Unión Temporal de Empresas. Presentar Proyecto 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.

29.5.-Subcontratistas. Presentar la documentación, respecto a los subcontratistas, referida en el art. 18 de este Pliego.

29.6.-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 de cubierta, terminación de tabiquería, fin de obra.

29.7.- 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.

29.8.-Descomposición de precios. Presentar la descomposición de precios con una antelación mínima de 15 días a la firma del contrato, requiriendo la firma del contrato la previa aprobación por parte de VISESA de dicho documento.

29.9.-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 los Arquitectos Superiores mencionados en este Pliego:
 - Planos
 - Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
 - Memoria y anexos a la misma.
 - Pliego de Condiciones Generales y Cláusulas Adicionales.
 - Estado de Mediciones y descripción de cada una de las partidas de obra.
 - Programa de Control de Calidad.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
- d).- El Presupuesto Económico presentado por el Constructor y aceptado por el Promotor.
- 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 que presentará el Constructor 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 el Constructor.
- i).- Memorias aportadas por el Constructor.

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

- a) 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.

- b) 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, Memoria, Pliego de Condiciones Generales, Mediciones, ...)

29.11.-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.

Art. 30.-Seguros.

Serán a cargo del adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo de las obras cualquiera que sea su naturaleza y volumen. 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 los contratistas y los subcontratistas 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 asegurados 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.
- d) Seguro de Garantía Decenal cubriendo los daños que sufra la edificación de acuerdo con la exigencia establecida en la ley de Ordenación de la Edificación. El valor asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material incluyendo los Gastos Generales, el Beneficio Industrial, honorarios e IVA.

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

Art. 31.- Pago de Primas.

Los adjudicatarios abonarán las primas de los seguros con los siguientes importes aproximados:

Lote 1:

- Seguro de Responsabilidad Civil: 14.169,18 €
- Seguro Todo Riesgo Construcción: 17.711,48 €
- Seguro de Garantía Decenal: 118.006,16 €

Lote 2:

- Seguro de Responsabilidad Civil: 11.882,57 €
- Seguro Todo Riesgo Construcción: 14.853,21 €
- Seguro de Garantía Decenal: 98.997,50 €

Lote 3:

- Seguro de Responsabilidad Civil: 9.678,16 €
- Seguro Todo Riesgo Construcción: 7.742,53 €
- Seguro de Garantía Decenal: 65.624,86 €

En todo caso serán soportados por el adjudicatario 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 el adjudicatario.

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 el adjudicatario pagar la sobreprima que corresponda. El adjudicatario 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. El adjudicatario comunicará de forma inmediata todo siniestro o incidencia al Corredor de Seguros designado por VISESA, con el fin de proceder a la tramitación del expediente.

VISESA proporcionará al 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 el Contratista a VISESA con anterioridad a la firma del contrato de ejecución de obra. El pago correspondiente al Seguro de Garantía Decenal se realizará por el Contratista a VISESA de la siguiente manera:

- 1) el 20 % de la prima antes de la adjudicación del contrato;
- 2) el 80 % de la prima con anterioridad al Acta de Recepción de la obra, salvo que en esa fecha no se haya girado aún a VISESA el importe correspondiente, en cuyo caso el pago se realizará en dicho momento.

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

Art. 32.-Otros seguros.

Además de los seguros de daños y responsabilidad civil el adjudicatario 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 el adjudicatario de la obra, garantizando ilimitadamente su responsabilidad civil.
- 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 o contractuales.

Art. 33.- Responsabilidades

La responsabilidad primaria y directa del Contratista no podrá reducirse, atemperarse o subrogarse al condicionado o actuación de los aseguradores.

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

Art. 34.- Documentación de los seguros

Durante la vigencia del contrato, la Propiedad y/o la Dirección Facultativa, podrán pedir al 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 certificaciones 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

Art. 35.-Regulación.

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

- a) En cuanto al procedimiento de adjudicación por lo que se establece en los Capítulos I y II del Título I, del Libro III, del Texto Refundido 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.

Art. 36.- Obligaciones contractuales esenciales del Contratista

A los efectos previstos en el art. 102.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y con los efectos que se señalará, se consideran obligaciones contractuales esenciales del Contratista las siguientes:

1. Observancia de las obligaciones legales y contractuales en materia laboral y de seguridad tanto del Contratista como de sus Subcontratistas y el cumplimiento de las instrucciones en dicha materia dictadas por el Coordinador de Seguridad y Salud de las obras y por los Técnicos de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.
2. Cumplimiento de los plazos contractuales (parciales y final).
3. Adscripción efectiva a la obra de los medios materiales y/o humanos señalados en la oferta adjudicada por parte del Contratista.
4. Cumplimiento de las mejoras y compromisos adquiridos por el Contratista en su oferta y objeto de valoración a través de los criterios de adjudicación.
5. Cumplimiento de las instrucciones dictadas por VISESA, la Dirección Facultativa u organismos oficiales en relación con la reparación de vicios o defectos constructivos imputables al Contratista dentro del plazo máximo señalado en dichas instrucciones.
6. Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Pliego respecto a los requisitos de la subcontratación.

Además de permanecer la obligación del Contratista de cumplir efectivamente las obligaciones contractuales esenciales en los términos que fueron objeto de la adjudicación, su incumplimiento o cumplimiento defectuoso conllevará los siguientes efectos añadidos:

.-En el caso de incumplimiento de las obligaciones legales y/o contractuales en materia laboral y de seguridad tanto del Contratista como de sus Subcontratistas, existiendo además riesgo grave, acreditado todo ello mediante la correspondiente incidencia anotada por el Coordinador de Seguridad y Salud de las obras en el Libro de Incidencias, se podrá aplicar una penalización de hasta 60.000 €. 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 del Contratista como de sus Subcontratistas, dictadas por el Coordinador de Seguridad y Salud de las obras y por los Técnicos 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 15.000 €.

.-En el caso de incumplimiento de plazos (parciales o final), se estará a lo previsto en el Pliego respecto a la aplicación de penalizaciones y la resolución del contrato en los casos en que se superen los límites que establece.

.-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 30.000 €.

.-En el caso de incumplimiento de las mejoras y compromisos adquiridos por el Contratista en su oferta y objeto de valoración a través de los criterios de adjudicación, se podrá aplicar una penalización de hasta 60.000 €.

.-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 al 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 retenciones o garantías, incrementado el precio en un 19 % como gastos generales y beneficio industrial.

.-En el caso de incumplimiento de las condiciones establecidas para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista, se podrá aplicar una penalización de hasta 15.000 €. Cuando se modifiquen los subcontratistas inicialmente previstos sin consentimiento de VISESA la penalización consistirá en el 5 % del presupuesto relativo al capítulo recogido en la oferta objeto de subcontratación.

El pago de dichas penalizaciones se realizará con cargo a las certificaciones de obra pendientes de abono, garantías constituidas o en poder de VISESA o cualquier otro derecho de crédito que ostente el Contratista frente a VISESA.

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 el Contratista formule alegaciones. El incumplimiento reiterado de alguna o algunas obligaciones contractuales esenciales será causa de resolución del contrato.

Art. 37.-Recursos y Tribunales.

Los licitadores podrán interponer ante el Órgano de Resolución de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi, un recurso especial en materia de contratación, frente a los Pliegos reguladores de la licitación y los que establezcan las características de la prestación, los actos de trámite vinculados a la adjudicación del contrato y en especial el Acuerdo de adjudicación del contrato.

Dicho recurso habrá de interponerse en el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente a aquél en que se notifique o publique el acto impugnado, y en el caso de que el acto recurrido sea el de la adjudicación, desde el siguiente a aquél en que se publique el mismo en el perfil del contratante de VISESA.

En materia de preparación y adjudicación de estos contratos 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.

El adjudicatario 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.

Art. 38.-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, surtiendo plenos efectos siempre y cuando las mismas se realicen por conducto fehaciente.

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 continuidades 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.

Art. 39.-Protección de datos de carácter personal.Cumplimiento del deber de información

Se informa al adjudicatario de que los datos personales que facilite durante la ejecución del presente contrato serán incorporados a un fichero del que es responsable VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA, siendo utilizados para el adecuado mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la presente relación contractual y de los servicios que presta.

Los ficheros, locales y sistemas de tratamiento de la empresa cuentan con las medidas de seguridad necesarias de índole técnica y organizativa, conforme exige el artículo 9 LOPD y el Título VIII RLOPD para garantizar la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

Asimismo se informa al adjudicatario de que puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición que expresamente reconoce la LOPD mediante solicitud escrita y firmada en el domicilio a estos efectos de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA en c/Portal de Gamarra, 1-A, 2ª Planta, 01013 de Vitoria-Gasteiz, indicando en la solicitud *Ref. ARCO* y acompañando en todo caso fotocopia de su DNI. En caso de modificación de sus datos deberá notificarlo en la misma dirección, declinando toda responsabilidad para la empresa en caso de no hacerlo.

Tratamiento de datos por parte del contratista

En caso de que para la ejecución de determinadas obligaciones del presente contrato VISESA comunique o ceda al adjudicatario datos personales de los compradores de las viviendas, por ejemplo (si bien no limitado a este supuesto), para reparar defectos constructivos, la contratista, por el mero hecho de la recepción de los mismos, deberá cumplir con las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, particularmente la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de noviembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre (RLOPD).

De acuerdo con ello, la contratista únicamente podrá utilizar tales datos personales recibidos con la finalidad derivada de la ejecución del presente contrato, teniendo prohibido su uso para finalidades diferentes, así como la cesión de los mismos a terceros, salvo autorización expresa y por escrito de VISESA o, en su caso, del interesado.

Asimismo, se compromete a aplicar a los datos personales que se le facilitan las medidas de seguridad técnicas y organizativas necesarias previstas en el artículo 9 de la LOPD, si bien, con la condición de mínimos exigibles deberá adoptar las que correspondan del Título VIII del RLOPD en función de la tipología de los datos personales recibidos.

La contratista y las personas a su servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones legales, profesionales o deontológicas que le sean de aplicación, se obligan a guardar secreto profesional respecto de los datos de carácter personal cuyo acceso se regula por la presente carta, obligación que subsistirá aun después de finalizar sus relaciones con VISESA.

Por último, en caso de que para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato la Contratista subcontrate determinados servicios que requieran el acceso por parte de los subcontratistas a los datos personales que le han sido facilitados a la Contratista por VISESA, aquélla deberá cumplir los deberes formales establecidos en el artículo 12 de la LOPD suscribiendo a tal efecto con los subcontratistas un contrato que deberá cumplir con las exigencias del referido artículo así como de los concordantes del RLOPD que resulten aplicables al referido tratamiento.

El incumplimiento de las obligaciones descritas en esta cláusula será responsabilidad exclusiva de la contratistas que responderá frente a terceras personas, Autoridades de Control, Juzgados y Tribunales y frente a VISESA de las consecuencias que se deriven de tal incumplimiento, particularmente en cuanto a sanciones impuestas por la Agencia Española de Protección de Datos y en cuanto a los daños y perjuicios que pudieran derivarse, además de los gastos por honorarios de Abogados y Procuradores, aunque no fuera preceptiva su intervención, y de cualesquiera otros profesionales que VISESA se vea obligada a contratar para la defensa de sus legítimos intereses.

A estos efectos, la empresa constructora deberá suscribir un contrato de acceso a datos con VISESA en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la LOPD y concordantes del RLOPD.

III .02.- PRECIO Y PAGO

Art. 40.- 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 y urbanización, en las se medirá lo realmente ejecutado.

Las empresas licitantes comprobarán 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, 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, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas o incorrectas las del Proyecto Técnico.

Art. 41.- Revisión de precios.

Se excluye expresamente la revisión de precios.

Art. 42.-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.

Art. 43.-Presupuesto de Seguridad y Salud.

No podrá ser inferior la oferta en el concepto de Seguridad y Salud a la cuantía fijada en:

Lote 1: 211.732,02 Euros (P.E. Contrata), sin incluir IVA.

Lote 2: 180.083,39 Euros (P.E. Contrata), sin incluir IVA.

Lote 3: 117.855,87 Euros (P.E. Contrata), sin incluir IVA.

Art. 44.- Gastos y gestiones.

Serán a cargo del 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 al 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, teléfono, saneamiento y agua, necesarios para la realización de las obras, a cuyo fin deberá tomar el 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) los carteles identificativos de las obras con las características que fije VISESA.
- 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) Gastos de publicidad de la licitación.
- k) Importe de los seguros contratados por VISESA cuyo pago corresponde al Contratista según Pliego.
- l) Coste de garantías exigidos por el Pliego.
- m) Limpieza de obra.
- n) Gastos de instalación del piso piloto
- o) Cualquier otro establecido en el presente Pliego.
- p) Salvo que la Propiedad estime lo contrario, el 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 procedente de las cogeneraciones y/o de las instalaciones fotovoltaicas a la red, asumiendo los gastos requeridos.

Art. 45.- Invariabilidad del precio alzado.

Con carácter previo a la formalización del contrato, el adjudicatario 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.

Art. 46.-Precio "a medición" en excavaciones, cimentaciones, muros y urbanización.

En la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones, muros y urbanización en las que se medirá lo realmente ejecutado. La diferencia entre este importe y lo previsto en la oferta del adjudicatario, será abonada a éste,

en caso de resultar a su favor, mediante transferencia en el plazo marcado en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

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, por lo tanto, de una sola vez y se efectuará: 1) para las excavaciones, cimentaciones y muros, 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.

Art. 47.-Pago del precio.

El Contratista tendrá derecho al abono de la obra ejecutada mediante la emisión de certificaciones 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 el 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.

Art. 48.-Pago mediante transferencia.

La propiedad abonará el importe correspondiente a la obra ejecutada según el planning de la obra mediante transferencia en el plazo marcado en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Art. 49.- Pagos provisionales y a buena cuenta.

Todas las certificaciones 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 certificaciones no significan aceptación por parte de la Dirección Facultativa, de la Propiedad o de la Contrata, y por lo tanto serán rectificadas y corregidas 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 certificación final, serán corregidos en la certificación inmediatamente siguiente a la errónea.

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

Art. 50- Condiciones de pago a subcontratistas.

El contratista podrá pactar con los subcontratistas los plazos de pago en los términos que convengan de acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de Modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Art. 51.-Apertura de línea de descuento bancario por parte del Contratista.

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, o normativa que lo sustituya, 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 certificación 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.

Art. 52.-Requisito para el pago.

El pago de las certificaciones 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 certificación correspondiente.

Art. 53.-Compensación de deudas.

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

III .03.- GARANTÍAS**Art. 54.-Garantía Definitiva y Complementaria. Retención.**

54.1.- Los adjudicatarios quedan obligados a constituir la garantía definitiva en la cuantía del 5 % del presupuesto de adjudicación (ejecución por contrata, sin IVA). En cuanto a la forma y requisitos de la garantía, se estará a lo previsto en el artículo 95 y siguientes del TRLCSP, 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.

54.2.- Además de la garantía antes citada, y en concepto de garantía complementaria, se efectuará una retención del 5 % de cada certificación mensual a abonar, sin que en ningún caso proceda el pago de intereses por las cantidades retenidas.

54.3.- Sin perjuicio de la responsabilidad contractual, las garantías definitiva y complementaria responderán del fiel cumplimiento de todas las obligaciones del adjudicatario 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 el adjudicatario 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 del adjudicatario dimanantes del contrato y de las sanciones y deudas, con sus correspondientes recargos e intereses que, como responsable solidario y/o subsidiario frente a la Administración Pública, haga efectivas VISESA en razón del incumplimiento por el adjudicatario 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 al adjudicatario en exceso al tiempo de la liquidación final.
- j) De las penalizaciones impuestas al adjudicatario por razón de la ejecución del contrato.
- k) De los daños a terceros con motivo de la ejecución del contrato, por causas imputables al adjudicatario.
- l) Del cumplimiento de las obligaciones laborales del 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 al Contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial por demora en la ejecución, cuando no se hayan deducido de las certificaciones.
- 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 del 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 el 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 el Contratista o subcontratistas, en caso de no cobertura de la póliza que se contrate.

54.4.- Igualmente, la garantía definitiva y complementaria responderán de las deudas del adjudicatario 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.

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

54.6.- Si se hiciese efectiva sobre la garantía definitiva y complementaria alguna indemnización o penalización, el adjudicatario 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 certificaciones del contrato, o para resolver el contrato.

54.7.- 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.

Art. 55.- Período de Garantía

55.1.- El 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, el 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 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.

55.2.- Igualmente el 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.

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

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

55.5.- 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.

Art. 56- Reparaciones.

56.1.- Con anterioridad a la entrega de las obras, VISESA y quienes resulten adjudicatarios 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 adjudicatario elaborarán un listado que será entregado al Contratista.

Producida la recepción de las obras, el contratista deberá ejecutar, poniendo gratuitamente a disposición de VISESA cuantos técnicos y operarios sean necesarios, las reparaciones necesarias para la subsanación de las deficiencias que pudiesen existir en las viviendas y que fuesen detectadas por los propios usuarios a la hora de recibirlas y habitarlas, por la Dirección facultativa o por VISESA.

56.2.- Durante los plazos de garantía señalados en los apartados anteriores, el 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, atendiendo a las ordenes que este sentido le proporcione la Dirección Facultativa o VISESA.

56.3.- Cuando durante los plazos de garantía apareciesen defectos, deficiencias o vicios constructivos, el adjudicatario está obligado a proceder a su reparación en un plazo que, dependiendo de la gravedad de la misma, fijará VISESA, contado a partir de la notificación que a tal efecto realice VISESA por cualquier medio acreditativo de tal remisión (fax, correo, burofax, etc..).

56.4.- Si no lo hiciere dentro del plazo concedido, VISESA podrá contratar con terceros las citadas reparaciones y su importe, incrementado en un 19 % como Gastos Generales y Beneficio Industrial, detraerlos de la retención practicada, de la garantía depositada o con cargo a otras cantidades que pudiera adeudar al 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.

56.5.- El adjudicatario faculta a VISESA para ejecutar directamente, si lo estima necesario según su criterio, la inmediata reparación o subsanación de los vicios o defectos constructivos, a través de la contratación del correspondiente servicio u obra, en los siguientes supuestos:

- a) daños materiales por vicios o defectos de ejecución que no afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- b) existencia de una orden de reparación de la Delegación Territorial de Vivienda correspondiente u otro organismo oficial, sea cual fuere la naturaleza o entidad de los vicios constructivos.

En tales supuestos, VISESA estará facultada para realizar la reparación a través de la contratación con terceros de los servicios u obra correspondientes con arreglo al presupuesto que solicite y que será comunicado para su conocimiento a la Contrata. Cada vez que se realicen actuaciones con cargo a la retención se remitirá información de dicha actuación a la Contrata.

Art. 57.- Devolución de la Garantía Definitiva y Complementaria.

57.1.-La fianza definitiva permanecerá vigente hasta que VISESA disponga su cancelación, procediéndose a su devolución en la fecha en la que tenga lugar el Acta de Recepción de las obras sin reservas o de subsanación de las mismas.

57.2.- La devolución de la Garantía Complementaria (retención del 5 % de cada certificación mensual) se producirá 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 el Contratista según el contenido de la oferta adjudicada. El abono de la retención se realizará mediante transferencia bancaria.

Durante los plazos de garantía el 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 al 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, no sólo a las cantidades retenidas, sino también a otras cantidades que pudiera adeudar al 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 .04.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PENALIZACIONES**Art. 58.- 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.

Art. 59.- Inicio de las obras.

59.1.- 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.

59.2.-VISESA se reserva el derecho de acordar la suspensión temporal, total o parcial, de las obras que considere necesario, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los art. 114.3, 4, 5 y 6 de este Pliego.

Art. 60.- Desistimiento de VISESA.

VISESA podrá desistir del contrato en cualquier momento, siendo de aplicación lo previsto para tal caso en el art. 113 de este Pliego.

Art. 61.- Cumplimiento de plazos.

Se establece de manera expresa el carácter esencial para la contratación del cumplimiento de los plazos pactados. El contratista está obligado a cumplir, además del plazo de ejecución de la obra, los plazos parciales reseñados en el planning de obra de la oferta. En caso de incumplimiento de los plazos correspondientes al planning de la obra, VISESA podrá optar por la resolución del contrato y/o por la aplicación de sanciones pecuniarias que tienen una función estrictamente penal y no excluyen el derecho de la Propiedad a ser indemnizada por el Contratista de los daños y perjuicios ocasionados por el retraso. El importe de las penalizaciones se considerará líquido, vencido y exigible a los efectos de compensación con cualesquiera otros créditos que existiesen a favor del Contratista o con las cantidades por cualquier concepto que a éste le hubieren sido retenidas.

Art. 62.- Aplicación de penalizaciones.

En caso de incumplimiento del Plan de Obra, y por tanto de las cantidades a certificar cada mes, se procederá de la siguiente manera: VISESA aplicará mensualmente la penalización por retraso consistiendo en un 20 % del importe de obra prevista y no ejecutada que se deducirá del pago mensual. El contratista incurrirá en mora sin necesidad de requerimiento previo. En el mes en el que el Contratista recupere el retraso incurrido, VISESA podrá acordar la devolución de las penalizaciones aplicadas.

Art. 63.- 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 del Contratista.

III .05.- EJECUCIÓN DE LA OBRA**Art. 64.- 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 Lote 1: SATIE Arquitectos, SLP, Lote 2: Germán Velazquez Arteaga y Lote 3: Cooperactiva Arquitectura, SCP 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.

Art. 65.- Documentación.

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

- a) El presente Pliego de Condiciones 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.

Art. 66.- Riesgo y ventura.

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

66.2.- Para la ejecución del contrato, el 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.

Art. 67.- Obligaciones del Constructor.

Son obligaciones del Constructor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la 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 constructor.
- c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor 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 al director 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 subcontratistas de contratados directamente por VISESA la realización de su trabajo colaborando en lo que resulte necesario.
- j) Facilitar por escrito toda la documentación que solicite el Coordinador de Seguridad y Salud o los Técnicos de Apoyo en materia Laboral y Preventiva.

Art. 68.-Acta de replanteo.

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

Art. 69.- Modificaciones del Proyecto.

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

69.2.- VISESA se reserva el derecho a realizar las modificaciones del proyecto que considere oportunas y a aumentar o disminuir el volumen de las obras hasta un 10 % en más o en menos del presupuesto de contrata, pudiendo abarcarse parte o la totalidad de una o varias partidas o unidades del presupuesto, quedando obligado el Contratista a realizar las obras de acuerdo con dichas modificaciones y a los precios contratados. Tales cambios no darán lugar a reclamación alguna por parte del Contratista.

69.3.- 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 al Constructor durante la fase de estudio de presentación de su oferta ponerlo de manifiesto al Promotor 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) Las modificaciones de obra que pueden derivarse de prescripciones impuestas por organismos oficiales, tanto locales como autonómicos y/o compañías suministradoras (telefónica, agua, electricidad, gas, instalaciones contra incendios, etc.)
- e) una mayor complejidad en la ejecución material respecto a la inicialmente prevista por el 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.

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

69.5.- 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 el aumento 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 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 el 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, el 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 eliminación 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 el 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 sustitución 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, el 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 el caso de sustitución 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, el 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, el 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 el Promotor y el Constructor 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 el Contratista a aceptar su resolución.

69.6.- 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 del contratista, sin que pueda éste prevalerse en órdenes recibidas que no tengan constancia en la correspondiente Acta semanal.

69.7.- 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.

69.8.- Caso de que el nuevo precio no fuera aprobado por el Promotor, este se reserva el derecho de encargar estas unidades de obra a otros Contratistas, pudiendo éstos simultanearse con la contrata, no afectando esto a la obra ni en plazo ni en costo de lo ya contratado.

Art. 70.- 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 al 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.

El Adjudicatario deberá ofrecer a los demás Contratistas de VISESA las facilidades requeridas para la entrada y almacenamiento 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 del Adjudicatario dependiera para su correcta realización del plazo de ejecución y del buen resultado de algún otro 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 del Adjudicatario de los trabajos realizados por los 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 el Adjudicatario y cualesquiera de los 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 al Contratista 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.

Art. 71.- Incrementos de medición hasta cota cero y liquidación.

Los incrementos que puedan producirse respecto a la medición hasta la cota cero no supondrán, en ningún caso, aumento del plazo ofertado por el Contratista.

Las variaciones que se produzcan respecto a la medición hasta la cota cero se liquidarán en el momento de terminación de cada Capítulo de obra.

Art. 72.- Coordinación y seguimiento de las obras.

72.1.- 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.

72.2.- 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 el Contratista se vinculan y obligan contractualmente al contenido de las Actas semanales firmadas por las personas que acudan a ellas.

Art. 73.- Obras incompletas, defectuosas, inaceptables, etc...

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

73.2.- Obra defectuosa. Cuando sea necesario valorar una obra defectuosa, pero aceptable a juicio de la Dirección Facultativa, ésta determinará su precio, después de oír al 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.

73.3.- 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, el 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 al Contratista sin que ello suponga aumento alguno del plazo de ejecución establecido.

73.4.- 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 del Contratista, siempre que los vicios existan realmente. En el caso contrario correrán a cargo de la Propiedad.

73.5.- Deficiencias de gran importancia. En el supuesto de que las reparaciones de la obra o su reforma resulten técnicamente imposibles, se penalizará al 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 al Contratista en concepto de daños y perjuicios.

73.6.- 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.

Art. 74.- Inspecciones y Materiales empleados.

74.1.- Inspecciones y pruebas. El 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 el 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 al Contratista de su responsabilidad y garantía.

74.2.- 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 del 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 liquidación, respecto al coste real, en el momento del fin 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 de VISESA en el caso de que resulten satisfactorias, siendo a cargo del Contratista cuando den resultados negativos y aunque excedan del 1 % del presupuesto de ejecución por contrata.

Serán de cuenta y cargo del 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 el 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.

Art. 75.- Medios técnicos y humanos.

Los medios técnicos y humanos adscritos a la obra serán como mínimo los que se detallan en la oferta del 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.

Art. 76.- 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...).

Art. 77.- 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.

Art. 78.- Vertederos.

La utilización de vertederos por parte del 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.

Art. 79.- Instalaciones.

Todas las instalaciones y elementos necesarios para el desarrollo de las obras serán por cuenta del 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.

Art. 80.- Ejecución de las obras a satisfacción de la Propiedad.

El 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.

Art. 81.- Publicidad.

El 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 el 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 el Contratista, Subcontratistas o Suministradores sin el consentimiento expreso de VISESA.

Art. 82.- 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, debiendo reflejarse de forma separada en el presupuesto una partida económica correspondiente a dichos gastos, 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**Art. 83.-Plan de Seguridad y Salud.**

83.1.- El Contratista elaborará un Plan de Seguridad y Salud que será presentado para su aprobación al Coordinador de Seguridad.

83.2.- El 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 el 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.

83.3.- 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.

83.4.- El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado, antes del inicio de la obra, por la o el Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.

83.5.- El Plan de Seguridad y Salud podrá ser modificado por el 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 del Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra-.

83.6.- 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.

83.7.- El 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.

83.8.- 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.

83.9.- El Contratista y los subcontratistas deben informar puntualmente de cualquier tipo de incidencia referente a la Seguridad y la Salud en sus obras al Coordinador de Seguridad y Salud.

83.10.- 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 Certificaciones 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 cumplieren esos requisitos, requerirá a las empresas para que lo subsanen, comunicando esta incidencia a VISESA, y no abonando partida alguna al efecto.

83.11.- En las reuniones de coordinación, el Contratista y los 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.

83.12.- 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.

Art. 84.-Formación como elemento esencial de la Prevención de Riesgos Laborales.

84.1.- El Plan de Seguridad y Salud debe recoger una formación genérica en Prevención de Riesgos Laborales de un mínimo de 8 horas, realizada en el último año, 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.

84.2.- VISESA exigirá, en base a lo reseñado en el Plan de Seguridad, tanto a la Contratista como a los 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.

84.3.- 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 del Coordinador de la realización de la misma.

84.4.- 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.

84.5.- 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.

84.6.- 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.

Art. 85.- Libro de Incidencias.

85.1.- El Libro de Incidencias será suministrado por VISESA con hojas por duplicado, sellado y diligenciado, una vez realizada la aprobación del Plan de Seguridad y Salud y antes del inicio de las obras. Dicho Libro deberá permanecer en la obra.

85.2.- 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.

85.3.- Hecha una anotación en el mismo se notificará por escrito al Contratista y a las y los representantes del colectivo trabajador.

Art. 86.- Medidas de seguridad.

86.1.- El adjudicatario 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.

86.2.- El 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 sus operarios y a los de sus empresas colaboradoras, no solo en los andamios sino en todos los lugares peligrosos de las obras.

86.3.- 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.

Art. 87.- Accidentes.

87.1.- En caso de accidentes ocurridos a sus operarios, con ocasión o por consecuencia de los trabajos efectuados para la ejecución de las obras que ahora se contratan, la Empresa Constructora se atenderá 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.

87.2.- 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.

Art. 88.- 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.

Art. 89.- Consulta y participación de las y los trabajadores.

89.1.- La Delegada o el Delegado de Prevención del Contratista y de los 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 el Delegado 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.

89.2.- 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 o al Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución de obra, quien establecerá contactos periódicos con los mismos, mensualmente.

89.3.- 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.

Art. 90.- De la figura del Técnico de Apoyo en Materia Laboral y Preventiva de VISESA.

Además del nombramiento del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, y sin perjuicio de sus competencias legalmente establecidas, VISESA designará un 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 del Contratista y subcontratistas.
- b) Servir de enlace con los representantes de los trabajadores 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 a los trabajadores 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

Art. 91.- Cumplimiento de disposiciones legales en material fiscal, laboral, seguridad social y seguros.

La Empresa constructora se obliga, como único 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 y de Seguridad y Salud en Trabajo, 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.

Art. 92.- Acreditación de la Certificación expedida de conformidad con el art. 43 de la Ley General Tributaria.

92.1.- El adjudicatario se obliga, con carácter previo a la presentación de la primera certificación 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 certificación 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 certificaciones de obra que curse el adjudicatario, hasta tanto no se haya dado cumplimiento a la mencionada obligación.

92.2.- VISESA podrá exigir del adjudicatario, 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. De igual manera, la empresa Constructora deberá exigir a las Empresas con las que subcontrate la ejecución de las diferentes partidas, que cumplan con la misma obligación, quedando igualmente VISESA al margen de cualquier obligación o responsabilidad en esta materia.

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

Art. 93.- Precariedad laboral.

93.1.- 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.

93.2.- En todo caso, el Contratista garantizará el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior.

III .08.- SUBCONTRATACIÓN

Art. 94.- Requisitos para la subcontratación.

94.1.- El Contratista podrá contratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra con la limitación establecida en los arts. 98 y 100. Cuando los subcontratistas sean distintos a los señalados en la oferta, la empresa deberá notificarlo previamente por escrito a la propiedad que, en todo caso, tendrá la facultad de autorizar o denegar la subcontratación. Los subcontratos que no se ajusten a lo indicado en la oferta no podrán celebrarse hasta que transcurra el plazo de 20 días desde que se hubiese cursado la notificación a VISESA y aportado las justificaciones respecto a la aptitud del subcontratista por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia.

La contratación por el Contratista de Subcontratistas distintos a los establecidos en su oferta podrá dar lugar a la penalización contemplada en el art. 36.

El 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. El contratista deberá disponer de un libro de subcontratación en los términos del artículo 8 de dicha Ley.

94.2.- El Contratista deberá comprobar que sus subcontratistas disponen del documento de calificación empresarial y de medios, recursos técnicos y humanos suficientes para llevar a cabo el trabajo previsto.

Las empresas subcontratistas deberán estar inscritas en el Registro de Empresas Acreditadas.

94.3.- El 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 decimoveno al trigésimo sexto, ni al 30 % a partir del mes trigésimo séptimo, inclusive.

Art. 95.- Derecho de veto.

95.1.- VISESA se reserva la facultad de vetar la intervención de subcontratistas distintos de los relacionados en la oferta por parte del Contratista así como, una vez formalizado el contrato con los subcontratistas, la facultad de requerir al Contratista la sustitución de determinados 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 el Contratista en el plazo máximo de 10 días naturales, conllevando su incumplimiento los efectos previstos en el art. 36. En los dos supuestos citados VISESA podrá proponer al Contratista la intervención de determinados Subcontratistas.

95.2.- 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.

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

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

Art. 96.- Obligaciones de la Contrata con los subcontratistas.

La subcontratación no supondrá vinculación jurídica alguna entre los subcontratados y VISESA, quedando los subcontratistas obligados sólo ante el Contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a VISESA, excluyéndose por tanto expresamente la acción directa de los subcontratistas y suministradores frente a VISESA por cualquier concepto. El conocimiento que tenga VISESA de los subcontratos celebrados en virtud de las comunicaciones realizadas por el Contratista, o la autorización que otorgue, no alterarán la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

Art. 97.- Cumplimiento de normativa laboral y social de subcontratistas.

97.1.- 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.

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

97.3.- El Contratista deberá entregar a los 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.

97.4.- El 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.

97.5.- Los subcontratistas, especialmente los instaladores, deberán aportar su propia evaluación de riesgos y su planificación preventiva, que deberá ser aprobada por el Coordinador en fase de ejecución, el cual las incorporará al Plan de Seguridad de la obra.

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

97.7.- Los subcontratistas deberán disponer de un servicio de prevención propio o mancomunado, con trabajadores designados o concertado con un servicio de prevención ajeno, según proceda, para desarrollar las actividades preventivas correspondientes.

97.8.- 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.

97.9.- El 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 de los trabajadores, con expresa referencia a las medidas de coordinación en materia de prevención de riesgos y condiciones de trabajo.

Art. 98.- Acreditación del cumplimiento por parte del Contratista de determinados extremos relativos a los subcontratistas.

El Contratista tendrá la obligación de acreditar, cuando así le requiera VISESA, los siguientes extremos: 1) Los subcontratistas con los que concertará la ejecución parcial del contrato y las partes del contrato que serán objeto de subcontratación; 2) El cumplimiento de la prohibición de subcontratar con personas incursas en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar; 3) El cumplimiento por parte de los subcontratistas de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social; 4) El cumplimiento de la obligación de pago en el plazo marcado por la Ley de lucha contra la morosidad; 5) La solvencia técnica, profesional y económica del subcontratista.

Art. 99.- Garantías en la subcontratación.

En los contratos suscritos por el Contratista con sus Subcontratistas deberá constar necesariamente una cláusula por la que el Contratista y el Subcontratista se responsabilicen, totalmente, 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.

Art. 100.- Límites a la subcontratación.

En ningún caso las prestaciones parciales que el Contratista subcontrate con terceros podrán exceder del cincuenta por ciento (50 %) del presupuesto del contrato.

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.

Art. 101.- Cesión de los derechos y obligaciones.

El 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

Art. 102.- Actuaciones previas a la recepción de las obras.

102.1.- Con una antelación de veinte días, el 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.

102.2.- Durante este período de tiempo, la Dirección Facultativa y un representante de VISESA revisarán conjuntamente con el 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. Al término de dicho plazo, se procederá por la Dirección Facultativa y VISESA, en presencia del 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 la retención del precio practicada al Contratista.

102.3.- 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.

102.4.- Una vez expedido y visado el Certificado Final de Obra, el adjudicatario 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.

102.5.- 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 al Contratista y a la Dirección Facultativa la fecha y hora previstas para llevar a cabo el acto de recepción de las obras.

102.6.- 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.

Art. 103.- Limpieza de las obras.

103.1.- 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.

103.2.- 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.

103.3.- 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.
- Etc. ...

103.4.- 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.

Art. 104.- Recepción de las obras.

104.1.- En el acta de recepción, extendida por triplicado ejemplar y firmada por el constructor, el promotor 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 al constructor para asegurar sus responsabilidades.

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

104.2.- 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.

104.3.- Si transcurrido el plazo fijado al adjudicatario 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 del adjudicatario, deduciendo de la liquidación el coste de la subsanación, 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 retenciones y/o garantías presentadas.

104.4.- 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.

104.5.- Si el 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 del Contratista a solicitar la recepción de las obras, una vez extendido el Certificado Final de Obra.

104.6.- El adjudicatario 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.

104.7.- Cuando el 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 del Contratista, quien podrá exigir el cumplimiento de lo que considere sus derechos por cualquier otro medio o procedimiento jurídico a su alcance.

Art. 105.- Puesta en marcha de las instalaciones.

105.1.- 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 los representantes técnicos 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.

105.2.- 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.

105.3.- Como anexo obligado al Acta referido en el párrafo primero se incluirá, por cuenta del 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; los futuros propietarios podrán libremente contratar los servicios correspondientes a mantenimiento y reparación con cualquiera de las empresas incluidas en dicha relación o una tercera.

Art. 106.- Liquidación de las obras.

106.1.- La liquidación definitiva de las obras deberá realizarse en el plazo máximo de 1 año a contar desde la fecha de Recepción de las obras, levantándose la correspondiente acta de liquidación en la que se establecerá el saldo resultante que corresponda con ocasión de la liquidación de los seguros, costes de los ensayos, etc...

106.2.- En caso de que el saldo sea favorable al Contratista, éste se abonará en el plazo máximo de 1 mes a contar desde el Acta de Liquidación, en la misma forma que las certificaciones de obra.

106.3.- En el momento de la liquidación de las obras se facturará el 100% de la obra ejecutada con su correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido, aún cuando pueda quedar pendiente la devolución de retenciones en concepto de garantías complementarias, adelantándose por el contratista en tal caso el importe del IVA correspondiente a la garantía complementaria.

Art. 107.- Recepción de las obras en caso de resolución del contrato.

107.1.- En caso de resolución del contrato, a instancia de la Propiedad o del Contratista, se procederá a efectuar la Recepción de aquellas obras que hasta entonces hubiese ejecutado o construido el 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 el 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 del nuevo Contratista.

107.2.- Cuando el 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 del Contratista, quien podrá exigir el cumplimiento de lo que considere sus derechos por cualquier otro medio o procedimiento jurídico a su alcance.

107.3.- La resolución autorizará a la Propiedad a proseguir las obras, quedando obligado el 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.

107.4.- Si alguna parte de las obras inacabadas resulta no solo inútil, sino perjudicial o peligrosa para terceras personas o para la obra en sí, el Contratista estará obligado 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 el Contratista.

Art. 108- Liquidación de las obras en caso de resolución del contrato.

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

108.2.- A tal efecto el Acta será suscrita por las partes a través de sus representantes, y caso de inasistencia del representante del 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.

108.3.- 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 del Contratista, sin que exista derecho a cobro alguno por materiales acopiados por el 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 del Contratista y sin perjuicio de las retenciones con finalidad de garantía que procedan conforme a este contrato, será notificado y ofrecido al 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.

108.4.- 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.

108.5.- En caso de que el incumplimiento del 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.

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

Art. 109.- 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.

Art. 110.- Acceso a la obra.

El Constructor permitirá el acceso a las obras al Promotor, evitando éste interferir en las actividades del primero. Asimismo permitirá el acceso a la obra y colaborará con la Oficina Técnica de Control y Calidad, Laboratorio de Calidad que designe el Promotor y demás empresas contratadas directamente por el Promotor, con la finalidad de que éstas puedan cumplir con sus funciones propias.

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

Art. 111.- Modificaciones del contrato, estudios, servicios o trabajos complementarios

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.

El adjudicatario estará obligado 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, en más o en menos, al 10 por 100 del precio primitivo del contrato y que sean conformes con lo establecido en el artículo 219, en cuyo caso podrá instarse la resolución 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 al Contratista adjudicatario con los precios que rigen para el contrato inicial o, en su caso, fuesen fijados contradictoriamente con los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Art. 112.- Causas de resolución.

112.1.- Serán causas de resolución de contrato las que se establecen en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, normativa ésta a la que se someten en este punto las partes, y especialmente:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista o la extinción de la personalidad jurídica de la Empresa Constructora.
- b) La solicitud de declaración de concurso de acuerdo con la Ley Concursal.
- c) El mutuo acuerdo entre la Propiedad y el Contratista.
- d) El desistimiento por parte de VISESA.

- e) La falta de prestación o reposición por el Contratista de la garantía en plazo, la no formalización del contrato en plazo o cuando el Contratista se negare a efectuar el replanteo y otorgar el Acta correspondiente.
- f) La demora en el cumplimiento de los plazos parciales o el plazo total por parte del Contratista.
- g) El abandono o interrupción no justificada por parte del Contratista de la ejecución de las obras que constituyen el objeto del contrato, durante un plazo superior a siete días;
- h) No disponer el Contratista en la obra el número de trabajadores o los medios auxiliares suficientes para la ejecución de las obras.
- i) El incumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato o en este Pliego, especialmente el incumplimiento de las obligaciones esenciales del Contratista fijadas en el mismo.
- j) La insubordinación o falta de acatamiento a la Dirección Facultativa o a su representación.
- k) Por incumplimiento grave o muy grave del Contratista o sus subcontratistas de la normativa de Seguridad y Salud o de la de Régimen Laboral
- l) La modificación o modificaciones del contrato que igualen o excedan, en más o en menos, el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

112.2.- Requisitos y efectos de la resolución. En estos casos, la resolución del contrato se producirá automáticamente, teniendo el acuerdo adoptado de resolver el contrato carácter inmediato y ejecutivo, previa comunicación al Contratista, haciéndose cargo la Propiedad de la obra ejecutada, sin necesidad de acudir a los Tribunales, y llevará aparejada, en concepto de cláusula penal, la pérdida de las garantías constituidas o cantidades retenidas, con independencia de la indemnización que pueda corresponder a la Propiedad por los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado por la resolución.

Art. 113.- Desistimiento de VISESA.

113.1.- En caso de que VISESA declare resuelto el contrato por simple desistimiento, antes del inicio de las obras, el 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 uno por ciento (1%) sobre el presupuesto de ejecución por contrata adjudicado.

113.2.- VISESA podrá igualmente desistir del contrato una vez iniciadas las obras, en cuyo caso el 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, 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.

Art. 114.- Resolución del contrato por parte del Contratista.

114.1.- El Contratista podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) Falta de pago injustificada de dos certificaciones 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 seis meses.
- d) Suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses

114.2.- Resolución por demora en la comprobación del replanteo imputable a VISESA. El 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, el Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA.

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

114.3.- Resolución por suspensión de la iniciación de las obras por tiempo superior a seis meses. El 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 el 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, el Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA.

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

114.4.- Resolución por suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses. El 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 el 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, el Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA.

En este caso, el 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, 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 de la suspensión se hubieran ejecutado.

114.5.- Cuando las obras hayan de ser continuadas por otro empresario el órgano de contratación, una vez que haya notificado al contratista la liquidación de las ejecutadas, podrá acordar su continuación, sin perjuicio de la discrepancia que pueda existir por parte del contratista respecto a la valoración efectuada por VISESA.

114.6.- Si el 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.

114.7.- 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 del Contratista, los daños y perjuicios en los que haya incurrido el Contratista deberán ser igualmente acreditados de la misma forma, siendo igualmente de aplicación el límite para la indemnización establecido en el apartado anterior.

LOTE 1:

IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICITACIÓN.

1. La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a excavación y ejecución de cimentaciones, contenciones y estructuras hasta cota 0 deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda de las obras de urbanización general del ámbito; en tal sentido y para el correcto desarrollo de los puntos anteriores, el contratista general de las obras está obligado a prever los problemas de coordinación que puedan darse con dichas obras de urbanización. En tal sentido, resulta obligado que dichas obras se desarrollen conforme a las determinaciones establecidas en los documentos de proyecto y en las condiciones particulares de la licencia municipal y de forma tal que se interfiera, en la menor medida posible, en el tráfico, accesos y redes existentes del vecindario. En todo caso serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en proyecto, que se deriven de la mala ejecución ó falta de planificación-coordinación entre las obras de edificación y urbanización general
2. En el mismo sentido es objetivo prioritario la óptima coordinación con las obras correspondientes a la 2ª fase de la urbanización general del mismo ámbito, así como con las obras del resto de edificaciones, en especial las correspondientes a las parcelas X y XII. A tal fin, se debe tener en consideración la posibilidad de que las obras correspondientes al edificio colindante, en las parcelas colindantes del mismo ámbito, se inicien y desarrollen antes o durante las que son objeto de contratación y ejecución en la presente convocatoria, debiendo estudiarse, en su caso, la adecuada coordinación y solape entre las distintas obras. En el mismo sentido y en función del grado de avance de cada una de las distintas obras podrá estudiarse la adaptación precisa en las correspondientes unidades de obra
3. La ejecución de la urbanización vinculada a las edificaciones y la que esté dentro del cierre de obra de los edificios, será ejecutada por el contratista general de la edificación y la misma se realizará conforme a las calidades y determinaciones establecidas en el proyecto correspondiente o, en el caso de no estar definido en el mismo, en lo establecido en el proyecto de la urbanización general del ámbito
4. Precio “a medición” urbanización general-urbanización vinculada y edificación “ hasta cota 0” Las obras se contratarán con el sistema de precios unitarios fijos, midiéndose lo realmente ejecutado, sin que puedan sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras los precios de materiales ó mano de obra, 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.
5. 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, 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, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas ó incorrectas las del proyecto técnico.
6. Se deberán de presentar precios descompuestos, antes de la formalización del contrato, de todas aquellas unidades que sean susceptibles de ser liquidadas a medición (Urbanización y Edificación hasta cota cero).
7. El contratista o subcontratista encargado de la ejecución de las instalaciones de calefacción, agua caliente sanitaria y captación solar, deberá ser asimismo mantenedor homologado de las mismas. En caso de imposibilidad, deberá presentarse como subcontratista en Unión Temporal de Empresas la empresa instaladora y la empresa mantenedora.
8. El mantenimiento de las instalaciones de calefacción, ACS y captación solar a realizar desde las pruebas finales de obra hasta la constitución de la Comunidad de Propietarios constará de:
 - Puesta en marcha y comprobación mensual del correcto funcionamiento de todos y cada uno de los elementos de la sala de calderas y sala de acumulación de ACS.
 - Puesta en marcha, llenado y mensualmente comprobación de presiones, inspección visual para detectar posibles fugas y vaciado de la instalación solar.
9. La ocupación de la vía pública y los accesos a la obra se realizarán de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de la oficina técnica municipal, reponiendo los desperfectos que se ocasionen en las instalaciones urbanas y urbanización.

10. No podrán depositarse escombros ni materiales fuera de los límites del vallado de la obra dentro de la parcela privada a la que se vincula la edificación objeto de las obras de la licencia. Cualquier tipo de residuo producido durante las obras, con motivo del desarrollo de las mismas, deberá ser objeto de una gestión adecuada en función de su caracterización previa, en función del Real decreto 105/2008; estando obligado el titular de las mismas mientras los residuos se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad. Queda expresamente prohibida la realización de fuegos o quemas durante el desarrollo de las obras.
11. Otras Condiciones de las Obras : según lo establecido en la correspondiente licencia municipal
12. El licitador deberá aportar, a partir de lo referido en los puntos anteriores, en el resto de documentos de proyecto y de su propia organización de los trabajos, una planificación general y particular de la obra, conforme a lo establecido en el propio pliego de contratación
13. El establecimiento de los cierres de obra y de los accesos a la misma, así como la limpieza de camiones, y el emplazamiento de las posibles instalaciones o acopios deberán ser autorizados por los servicios técnicos municipales.
14. El licitador deberá preveer e incluir en su oferta y en la programación de los trabajos correspondientes a la misma, los siguientes hitos intermedios:
 - a la finalización del garaje
 - a la presentación de boletines ventilación de garaje
 - a la finalización de la instalación de protección contra incendios
 - a la finalización de la instalación de climatización
 - a la finalización de la instalación de gas
 - a la posible revisión y repasos postventa

LOTE 2:

IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICITACIÓN.

1. La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a excavación y ejecución de cimentaciones, contenciones y estructuras hasta cota 0 deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda de las obras de urbanización general del ámbito; en tal sentido y para el correcto desarrollo de los puntos anteriores, el contratista general de las obras está obligado a prever los problemas de coordinación que puedan darse con dichas obras de urbanización. En tal sentido, resulta obligado que dichas obras se desarrollen conforme a las determinaciones establecidas en los documentos de proyecto y en las condiciones particulares de la licencia municipal y de forma tal que se interfiera, en la menor medida posible, en el tráfico, accesos y redes existentes del vecindario. En todo caso serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en proyecto, que se deriven de la mala ejecución ó falta de planificación-coordinación entre las obras de edificación y urbanización general.
2. En el mismo sentido es objetivo prioritario la óptima coordinación con las obras correspondientes a la 2ª fase de la urbanización general del mismo ámbito, así como con las obras del resto de edificaciones, en especial las correspondientes a la parcela XI. A tal fin, se debe tener en consideración la posibilidad de que las obras correspondientes al edificio colindante, en la parcela colindante del mismo ámbito, se inicien y desarrollen antes o durante las que son objeto de contratación y ejecución en la presente convocatoria, debiendo estudiarse, en su caso, la adecuada coordinación y solape entre las distintas obras. En el mismo sentido y en función del grado de avance de cada una de las distintas obras podrá estudiarse la adaptación precisa en las correspondientes unidades de obra.
3. La ejecución de la urbanización vinculada a las edificaciones y la que esté dentro del cierre de obra de los edificios, será ejecutada por el contratista general de la edificación y la misma se realizará conforme a las calidades y determinaciones establecidas en el proyecto correspondiente o, en el caso de no estar definido en el mismo, en lo establecido en el proyecto de la urbanización general del ámbito.
4. Precio "a medición" urbanización general-urbanización vinculada y edificación " hasta cota 0" Las obras se contratarán con el sistema de precios unitarios fijos, midiéndose lo realmente ejecutado, sin que puedan sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras los precios de materiales ó mano de obra, 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.
5. 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, 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, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas ó incorrectas las del proyecto técnico.
6. Se deberán de presentar precios descompuestos, antes de la formalización del contrato, de todas aquellas unidades que sean susceptibles de ser liquidadas a medición (Urbanización y Edificación hasta cota cero).
7. El contratista o subcontratista encargado de la ejecución de las instalaciones de calefacción, agua caliente sanitaria y captación solar, deberá ser asimismo mantenedor homologado de las mismas. En caso de imposibilidad, deberá presentarse como subcontratista en Unión Temporal de Empresas la empresa instaladora y la empresa mantenedora.
8. El mantenimiento de las instalaciones de calefacción, ACS y captación solar a realizar desde las pruebas finales de obra hasta la constitución de la Comunidad de Propietarios constará de:
 - Puesta en marcha y comprobación mensual del correcto funcionamiento de todos y cada uno de los elementos de la sala de calderas y sala de acumulación de ACS.
 - Puesta en marcha, llenado y mensualmente comprobación de presiones, inspección visual para detectar posibles fugas y vaciado de la instalación solar.
9. La ocupación de la vía pública y los accesos a la obra se realizarán de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de la oficina técnica municipal, reponiendo los desperfectos que se ocasionen en las instalaciones urbanas y urbanización.

10. No podrán depositarse escombros ni materiales fuera de los límites del vallado de la obra dentro de la parcela privada a la que se vincula la edificación objeto de las obras de la licencia. Cualquier tipo de residuo producido durante las obras, con motivo del desarrollo de las mismas, deberá ser objeto de una gestión adecuada en función de su caracterización previa, en función del Real decreto 105/2008; estando obligado el titular de las mismas mientras los residuos se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad. Queda expresamente prohibida la realización de fuegos o quemas durante el desarrollo de las obras.
11. Otras Condiciones de las Obras : según lo establecido en la correspondiente licencia municipal
12. El licitador deberá aportar, a partir de lo referido en los puntos anteriores, en el resto de documentos de proyecto y de su propia organización de los trabajos, una planificación general y particular de la obra, conforme a lo establecido en el propio pliego de contratación.
13. el establecimiento de los cierres de obra y de los accesos a la misma, así como la limpieza de camiones, y el emplazamiento de las posibles instalaciones o acopios deberán ser autorizados por los servicios técnicos municipales.
14. El licitador deberá preveer e incluir en su oferta y en la programación de los trabajos correspondientes a la misma, los siguientes hitos intermedios:
 - a la finalización del garaje
 - a la presentación de boletines ventilación de garaje
 - a la finalización de la instalación de protección contra incendios
 - a la finalización de la instalación de climatización
 - a la finalización de la instalación de gas
 - a la posible revisión y repasos postventa

- LOTE 3:

IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICITACIÓN.

1. La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a excavación y ejecución de cimentaciones, contenciones y estructuras hasta cota 0 deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda de la urbanización general del ámbito ya ejecutada; en tal sentido y para el correcto desarrollo de los puntos anteriores, el contratista general de las obras está obligado a prever los problemas de coordinación que puedan darse con dicha urbanización. En tal sentido, resulta obligado que dichas obras se desarrollen conforme a las determinaciones establecidas en los documentos de proyecto y en las condiciones particulares de la licencia municipal y de forma tal que se interfiera, en la menor medida posible, en el tráfico, accesos y redes existentes del vecindario. En todo caso serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en proyecto, que se deriven de la mala ejecución ó falta de coordinación entre las obras de edificación y la urbanización general
2. La ejecución de la urbanización vinculada a las edificaciones y la que esté dentro del cierre de obra de los edificios, será ejecutada por el contratista general de la edificación y la misma se realizará conforme a las calidades y determinaciones establecidas en el proyecto correspondiente o, en el caso de no estar definido en el mismo, en lo establecido en el proyecto de la urbanización general del ámbito
3. Precio “a medición” urbanización general-urbanización vinculada y edificación “ hasta cota 0” Las obras se contratarán con el sistema de precios unitarios fijos, midiéndose lo realmente ejecutado, sin que puedan sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras los precios de materiales ó mano de obra, 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.
4. 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, 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, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas ó incorrectas las del proyecto técnico.
5. Se deberán de presentar precios descompuestos, antes de la formalización del contrato, de todas aquellas unidades que sean susceptibles de ser liquidadas a medición (Urbanización y Edificación hasta cota cero).
6. El contratista o subcontratista encargado de la ejecución de las instalaciones de calefacción, agua caliente sanitaria y biomasa, deberá ser asimismo mantenedor homologado de las mismas. En caso de imposibilidad, deberá presentarse como subcontratista en Unión Temporal de Empresas la empresa instaladora y la empresa mantenedora.
7. El mantenimiento de las instalaciones de calefacción, ACS y biomasa a realizar desde las pruebas finales de obra hasta la constitución de la Comunidad de Propietarios constará de:
 - Puesta en marcha y comprobación mensual del correcto funcionamiento de todos y cada uno de los elementos de la sala de calderas, sala de acumulación de ACS e instalación de biomasa.
8. La ocupación de la vía pública y los accesos a la obra se realizarán de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de la oficina técnica municipal, reponiendo los desperfectos que se ocasionen en las instalaciones urbanas y urbanización.
9. No podrán depositarse escombros ni materiales fuera de los límites del vallado de la obra dentro de la parcela privada a la que se vincula la edificación objeto de las obras de la licencia. Cualquier tipo de residuo producido durante las obras, con motivo del desarrollo de las mismas, deberá ser objeto de una gestión adecuada en función de su caracterización previa, en función del Real decreto 105/2008; estando obligado el titular de las mismas mientras los residuos se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad. Queda expresamente prohibida la realización de fuegos o quemas durante el desarrollo de las obras.
10. otras Condiciones de las Obras : según lo establecido en la correspondiente licencia municipal

11. El licitador deberá aportar, a partir de lo referido en los puntos anteriores, en el resto de documentos de proyecto y de su propia organización de los trabajos, una planificación general y particular de la obra, conforme a lo establecido en el propio pliego de contratación.
12. El establecimiento de los cierres de obra y de los accesos a la misma, así como la limpieza de camiones, y el emplazamiento de las posibles instalaciones o acopios deberán ser autorizados por los servicios técnicos municipales.

----- 0 -----

ANEXOS

ANEXO 1: Modelo de proposición económica.

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 contrato de encargo del tratamiento con acceso a datos con carácter personal.

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

ANEXO 1: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

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

DECLARA

I.- Que ha quedado enterado del anuncio de licitación para la adjudicación del contrato de obra que tiene por objeto la ejecución de las obras de edificación de viviendas de protección oficial, trasteros, garajes y urbanización complementaria en

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 la cifra total de Euros, en cuyo precio deben entenderse incluidos todos los conceptos incluyendo los impuestos, gastos, tasas y arbitrios de cualquier esfera fiscal y el beneficio industrial del contratista, excluyéndose tan solo el IVA, y en el plazo de

Lote 1:

Base Imponible: euros

IVA: euros

Importe total de la oferta: euros

Plazo de ejecución:

Lote 2:

Base Imponible: euros

IVA: euros

Importe total de la oferta: euros

Plazo de ejecución:

Lote 3:

Base Imponible: euros

IVA: euros

Importe total de la oferta: euros

Plazo de ejecución:

En, a de de 2013

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 PROVISIONAL O 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 al 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 del 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 el 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 el 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 de los apoderados)

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

Don (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 el 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 al 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 del 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 el 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 el 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 del pignorante) (firma/s).
Con mi intervención, el Notario (firma).

Don....., 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 asegurador, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en, calle....., y CIF.....debidamente representado por D. (2)....., con poderes suficientes para obligarle 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 tomador de seguro, ante (4)....., en adelante asegurado, hasta el importe de (5)....., (en cifra y letra).....Euros, en los términos y condiciones establecidos en el Texto Refundido de 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 (7)....., para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurador 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 al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de VISESA, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (8)....., o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

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

Firma:
Asegurador

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 del apoderado/s
- (3) Nombre y apellidos/razón social del tomador 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) Expresar la modalidad de seguro de que se trata: provisional, definitiva, etc. Caución.
- (8) Autoridad a cuya disposición se constituye la garantía.

ANEXO 5: MODELO PÓLIZA DE LÍNEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES

_____ Importe: _____ euros

En VITORIA-GASTEIZ, el día

De una parte, ENTIDAD FINANCIERA, en adelante _____, con C.I.F.: _____, y con domicilio en - _____, representada por don _____, según escritura de apoderamiento que declara encontrarse vigente en todas sus partes y con facultades suficientes para suscribir este documento.

Por otro lado, CONSTRUCTORA., con N.I.F. _____, y con domicilio en _____, de _____, en adelante Empresa Constructora, y representada en este acto por don

Y de otra parte, VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. "VISESA", en adelante VISESA, con domicilio en VITORIA, C/ Portal de Gamarra Nº 1ª 2ª Planta, con CIF nº A-2030677-5, representada en este acto por don

Manifiestan el representante de cada una de ellas estar sus poderes plenamente vigentes, por no haber sido revocados, modificados ni sustituidos por otros, total o parcialmente y se reconocen mutuamente capacidad legal bastante para el otorgamiento del presente contrato de **LÍNEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES**, de carácter mercantil, y

EXPONEN:

1º) Que VISESA está promocionando en la parcela PARCELA _____, de _____ la construcción de _____ viviendas, mediante convenio, además de _____ trasteros, y _____ garajes vinculados, y locales comerciales según expediente de V.P.O. EB - ____/____-LC-000 (Calificación Provisional de fecha __/__/____).

2º) Que VISESA ha adjudicado la construcción de las Viviendas a Empresa Constructora, según contrato de fecha ____/____/____, relativo a las viviendas señaladas.

3º) Que Empresa Constructora ha solicitado y obtenido de ENTIDAD FINANCIERA una línea de descuento que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. ENTIDAD FINANCIERA concede a favor de Empresa Constructora, una Línea de Descuento de Certificaciones de obra a cargo de VISESA, hasta el límite de _____ euros con _____ céntimos de euro (_____ €) con la finalidad de servir de soporte financiero para las edificaciones a realizar, descritas en el expositivo, de conformidad con el proyecto y presupuesto firmado por los don Arquitectos ESTUDIO DE ARQUITECTURA, copia de los cuales quedan en poder de ENTIDAD FINANCIERA.

SEGUNDA. La línea de descuento concedida se reflejará en una cuenta especial que abrirá a nombre de la Empresa Constructora. En dicha cuenta adeudará el importe de cada certificación, así como los intereses, intereses de demora y cuantas otras cantidades devenguen, de acuerdo con el presente contrato, y sean de cuenta del cedente de la certificación. De igual modo se abonarán en ella, por VISESA, todas las cantidades recibidas por la Empresa Constructora en concepto de amortización, pago de intereses e intereses de demora.

TERCERA. Las certificaciones de obra que la Empresa Constructora pretenda descontar al amparo de la presente línea de descuento deberán ser cedidas a favor de ENTIDAD FINANCIERA por la Empresa Constructora, siendo requisito imprescindible para proceder a dicho descuento que la mencionada cesión haya sido debidamente comunicada a VISESA y que en la propia certificación de obra figure la toma de razón de la correspondiente cesión.

Kutxa, 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.

CUARTA. El vencimiento de la presente línea de descuento será a los 4 AÑOS, salvo que a las viviendas se les concediera la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial 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 figure en la cuenta abierta al deudor. No obstante, el deudor podrá en cualquier fecha amortizar anticipadamente la deuda o una parte de la misma.

Las cantidades reembolsadas anticipadamente se imputarán, por este orden, a cubrir intereses y gastos devengados y pendientes de pago, conforme al presente contrato, y en último término al principal del crédito pendiente de reintegro en la fecha del reembolso anticipado.

QUINTA. El capital prestado devengará intereses a los tipos variables al alza o a la baja, que se detallan en esta estipulación, con excepción del primer periodo, en el que devengará intereses a un tipo de interés fijo.

El plazo total de la línea de descuento se divide en dos periodos, el primero, que comprenderá UN AÑO contado a partir de la fecha de formalización de este contrato. Y el segundo periodo que comprenderá el resto del plazo.

El segundo periodo, a efectos de determinación del tipo de interés aplicable, se subdivide en periodos de interés fijo sucesivos cuya duración será de seis meses, contados a partir de la finalización del primer periodo.

La línea de descuento devengará durante el primer año el interés nominal anual del _____%. En consecuencia, la acreedora recibirá en concepto de intereses el producto neto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal indicado en los periodos de liquidación convenidos.

Una vez transcurrido el plazo indicado en el párrafo anterior, el capital dispuesto o en su caso, el que se halle pendiente de devolución, devengará intereses a tipo variable, al alza o a la baja, de acuerdo con el procedimiento que se establece a continuación, que será el resultante de incrementar al EURIBOR un MARGEN de _____ puntos porcentuales de interés, durante toda la vida de la operación.

Se entiende por EURIBOR a efectos del presente contrato la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación, que publique el Boletín Oficial del Estado, y que corresponda al segundo mes anterior al de finalización del mencionado primer periodo, realizándose de igual modo, cada semestre, las posteriores revisiones sucesivas, hasta la total cancelación del crédito.

Los nuevos tipos de interés, así calculados, serán de aplicación para periodos semestrales contados a partir de la finalización del primer periodo.

Para el caso de que desaparezca en un futuro este tipo de referencia, el interés aplicable será la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamos con garantía hipotecaria otorgados por las Cajas de Ahorros, a plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de vivienda libre y que sea el último publicado por el Banco de España en el mes anterior de cada fecha prevista para la revisión del tipo de interés, y subsidiariamente, el último publicado por dicho Banco de España, con antelación al mes anterior citado.

Para los sucesivos periodos, ENTIDAD FINANCIERA comunicará al deudor el nuevo tipo a aplicar en el periodo siguiente.

La comunicación del nuevo tipo de interés se efectuará mediante comunicación telefónica, telegráfica, telefax, cable, o mediante carta por correo ordinario, directa al domicilio señalado al efecto en el encabezamiento de este documento.

La parte deudora deberá contestar por los mismos medios su aceptación o rechazo al tipo comunicado, entendiéndose aceptado el nuevo tipo si Kutxa no recibiera comunicación alguna al respecto.

Caso de no convenirle el nuevo tipo de interés aplicable en el siguiente periodo, la parte deudora podrá resolver en cualquier momento el presente contrato y devolver el saldo pendiente por capital e intereses. Si este supuesto se produce antes de los 30 días siguientes al último vencimiento de intereses, la liquidación por cancelación de la cuenta se practicará con aplicación del tipo de interés más beneficioso para la parte deudora, entendiéndose éste como el más bajo de entre el aplicado durante el periodo anterior y el señalado para el periodo vigente al momento de la cancelación.

A todos los efectos, el tipo de interés de referencia podrá acreditarse mediante certificación expedida indistintamente por ENTIDAD FINANCIERA, por la Federación de Cajas de Ahorro Vasco-Navarras, Confederación Española de Cajas de Ahorro, o en su caso, por la Asociación Hipotecaria Española.

El tipo de interés nominal contratado y de aplicación en cada momento, se devengará diariamente y se liquidarán al vencimiento, percibiendo la Entidad acreedora en concepto de interés, el producto neto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal, calculado conforme a lo señalado precedentemente, en los periodos de liquidación convenidos, lo que supondrá un tipo de interés efectivo distinto del nominal indicado.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de lo establecido en la estipulación octava respecto de la liquidación de intereses en los supuestos de demora.

El pago de intereses se realizará por meses vencidos, a partir de la fecha de formalización del presente contrato.

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco se compromete a subsidiar, de conformidad con lo establecido en la resolución administrativa de reconocimiento de financiación y en los términos de la legislación aplicable en cada caso, el tipo de interés de los préstamos concedidos por las Entidades de Crédito.

En su virtud, se procederá por ENTIDAD FINANCIERA al abono, en su momento, de los intereses subvencionados, conforme a la normativa de dicho sistema de ayudas, pero sin que este hecho altere el contenido dispositivo de este contrato.

SEXTA. La apertura de esta Línea de Descuento 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; citándose expresamente el Decreto 628/2009 de 22 de Diciembre, de colaboración financiera entre las Entidades de Crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en la materia que se indica y las Órdenes posteriores de 3 de febrero de 2010, 21 de julio de 2010, 6 de octubre de 2010 y 3 de noviembre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública, sobre los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial, sobre la compra de vivienda y sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

La presente financiación se halla acogida al “Convenio de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito – entre las que se incluye ENTIDAD FINANCIERA – y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo” y por tanto su utilización queda sujeta al régimen y condiciones establecidas en dicho Convenio y en la legislación aplicable, declarando las partes conocer plenamente el contenido de la normativa y el Convenio aplicable, así como los requisitos, condiciones y obligaciones impuestas y que les son respectivamente exigibles en su condición respectiva de Entidad Colaboradora y acreedora, deudora, fiadora, como dueña de la finca y construcción financiada, titular de actuación protegida y beneficiaria de ayudas, declarando igualmente, VISESA y EMPRESA CONSTRUCTORA, cumplir dichos requisitos y obligándose al cumplimiento de todas dichas obligaciones.

SÉPTIMA. Comisiones.

La presente línea satisfará una comisión de apertura del _____ por ciento sobre el límite inicial de la línea, pagadera por una sola vez en el momento de la formalización de este contrato.

Se satisfará, además, el _____ por ciento de comisión nominal trimestral sobre el saldo medio no dispuesto de los límites autorizados, que se devengará diariamente y se liquidará por trimestres vencidos, percibiendo la Entidad acreedora por este concepto, el producto neto efectivo que resulte de aplicar el tipo nominal indicado, en los periodos de liquidación convenidos.

OCTAVA. Gastos. 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 y de acuerdo a lo establecido en el Convenio de Colaboración referido en el último párrafo de la estipulación primera, VISESA se obliga al pago de los intereses ordinario que se devenguen de acuerdo a lo estipulado en el presente contrato, autorizando irrevocablemente a ENTIDAD FINANCIERA a cargar en las cuentas abiertas a su nombre en su Entidad para proceder al pago de los mismos.

Igualmente y de acuerdo con el Convenio señalado VISESA se obliga a formalizar con ENTIDAD FINANCIERA 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.

NOVENA. Intereses de demora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato por parte de ENTIDAD FINANCIERA, si el concesionario de la línea de descuento 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, intereses o gastos, así como en el caso de que vencida la línea de descuento por cualquiera de las causas previstas contractualmente, el deudor no reintegrase el total del importe reclamado, estará obligado a satisfacer un interés de demora que se calculará adicionando en concepto de recargo _____ puntos porcentuales sobre el interés pactado, sin necesidad de previa interpelación.

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

A los efectos de lo dispuesto en el art. 317 del Código de Comercio, ENTIDAD FINANCIERA capitalizará los intereses devengados y no satisfechos que, como aumento de capital devengarán nuevos réditos.

DECIMA. Resolución anticipada. El acreedor podrá exigir el pago de la totalidad de la deuda, considerándola vencida, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Transcurrir treinta días desde el vencimiento de cualquiera de los plazos anteriormente señalados, sin efectuarse el correspondiente abono de intereses y amortización de capital.

b) Incendio de la finca en construcción o cualquier otro acontecimiento que pudiera influir notoria y poderosamente en el valor de la misma.

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 podrá optar por satisfacerlos por cuenta de la parte deudora con cargo a esta línea de descuento.

d) La presentación ante el órgano judicial correspondiente de solicitud de suspensión de pagos o, en su caso, de concurso de acreedores, y asimismo la solicitud de quiebra.

e) El incumplimiento por la parte deudora de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato, así como de las que le impongan la legislación vigente en materia de viviendas.

DECIMOPRIMERA. Seguro. VISESA se obliga a contratar un seguro a todo riesgo para la construcción en una compañía que acepte ENTIDAD FINANCIERA, acreditándosele a la misma en todo caso y momento el pago puntual de las primas e incluyéndose en la póliza correspondiente la oportuna cláusula de cesión de la indemnización a favor de ENTIDAD FINANCIERA para que, de producirse un siniestro, se aplique dicha indemnización al pago de la deuda pendiente.

DECIMOSEGUNDA. Se obliga asimismo VISESA a tener terminadas las obras financiadas con la misma en un plazo de 24 meses, de acuerdo al proyecto aprobado por los Organismos Oficiales competente, cuya copia autorizada entrega a ENTIDAD FINANCIERA.

DECIMOTERCERA. Terminada la construcción, en el plazo previsto, VISESA procederá a la formalización de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y Configuración Horizontal de la finca edificada, comprometiéndose a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

ENTIDAD FINANCIERA queda facultada para inspeccionar las obras siempre que lo juzgue conveniente al objeto de comprobar el puntual cumplimiento de las obligaciones.

VISESA y Empresa Constructora se obligan a facilitar a ENTIDAD FINANCIERA, a petición de ésta, todo tipo de información económica, técnica, jurídica, comercial y cualquier otra que afecte al proyecto que se financia.

DECIMOCUARTA. Acción Ejecutiva, En el caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, ENTIDAD FINANCIERA podrá exigirlo por vía ejecutiva, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1429 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las partes convienen expresamente que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en Certificación expedida por ENTIDAD FINANCIERA, cantidad que se considerará líquida, de acuerdo con lo que dispone el art. 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que conste en documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación conforme a lo pactado por las partes en el presente contrato, intervenido por Corredor de Comercio Colegiado, y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la Empresa Constructora.

Sin perjuicio de la sumisión expresa a fuero jurisdiccional acordada, el Acreditado señala como domicilio propio el que se hace constar en el presente contrato, para todos los efectos que de ella se puedan derivar, según establece el párrafo último del citado artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

DECIMOQUINTA. Sumisión a jurisdicción. Las partes contratantes se someten, con renuncia expresa de su fuero propio o de cualquier otro que les pudiera favorecer, a los Juzgados y Tribunales de Donostia-San Sebastián, que serán los únicos competentes para conocer de las acciones y reclamaciones a que pudiera dar lugar el incumplimiento del presente contrato.

DECIMOSEXTA

Los gastos e impuestos de toda índole que pudieran derivarse de este contrato, de su intervención, así como de la emisión de traslados informativos, copias autorizadas y testimonios del original de la misma serán de cuenta del deudor.

DECIMOSEPTIMA

De acuerdo a la Ley Orgánica 15/1999, de Tratamiento de Datos de Carácter Personal el/los firmante/s autorizan a ENTIDAD FINANCIERA, responsable del fichero y con domicilio social en _____, Calle _____ al tratamiento de los datos personales recogidos en este documento, que son necesarios y adecuados para el seguimiento de la relación jurídica establecida y su finalidad.

Se informa igualmente que para la concesión de los productos y/o servicios solicitados, así como para el seguimiento y cumplimiento de las relaciones contractuales resultantes, ENTIDAD FINANCIERA podrá, solicitar información a entidades gestoras de ficheros sobre solvencia patrimonial o crédito de los que ENTIDAD FINANCIERA sea socio como por ejemplo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) u otras, para la evaluación de solicitudes de crédito y su seguimiento, mediante valoración (scoring) y análisis experto, autorizando asimismo la consulta de sus datos en posteriores solicitudes u operaciones. Se le informa además que sus datos podrán ser cedidos, en su caso a las entidades indicadas en el párrafo anterior, con la finalidad de identificar a las personas con quienes se mantienen, directa o indirectamente, riesgos de crédito e informar de las situaciones de incumplimiento de obligaciones dinerarias por parte de los acreditados.

En el caso de que la persona física actúe como empresario individual, se hará constar a dichas entidades que interviene en el ejercicio de su actividad empresarial. Asimismo, se le informa de que sus datos de carácter personal podrán ser cedidos a otras personas o entidades cuando así lo prevea alguna ley.

La no aceptación por parte del interesado de las condiciones establecidas anteriormente y que son necesarias para la ejecución de la relación contractual o su seguimiento supondrán la negativa por parte de ENTIDAD FINANCIERA a la contratación de los servicios o productos solicitados.

Cualquier otro uso o tratamiento de datos referentes al/ a los firmante/s, actuales y preexistentes en ENTIDAD FINANCIERA, fuera del objeto de las particulares condiciones contractuales, serán objeto de tratamiento según las pautas comunicadas al cliente y el consentimiento otorgado por este, en el momento su alta como cliente de ENTIDAD FINANCIERA siendo tratados en todos los casos con la necesaria discreción y garantizándose en todo momento los derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación, en su caso, de sus datos, dirigiéndose por escrito al Dpto. de Seguridad de la Información de ENTIDAD FINANCIERA, en _____, su dirección de correo _____, adjuntando copia de su documento de identidad, pasaporte o similar o bien a través de los canales de atención a clientes telefónico o a través de los accesos de Internet.

Para el caso de que el acreditado entregue o ceda a ENTIDAD FINANCIERA documentos en gestión de cobro o descuento, para su abono en la cuenta, el acreditado autoriza a la entidad en que se encuentra domiciliado el pago de los documentos cedidos para que, actuando por su cuenta e interés, requiera el pago a los obligados que resulten por razón de dichos documentos para el caso de que estos resultasen impagados, facultando asimismo a cualquiera de las entidades anteriores para que facilite información a prestadores de servicios sobre solvencia patrimonial y crédito, en relación a los incumplimientos relativos a los documentos cedidos. El acreditado se obliga a comunicar de forma inmediata y suficiente a ENTIDAD FINANCIERA el pago posterior de la deuda por el obligado, y asumiendo las responsabilidades que pudieran derivarse del incumplimiento de tal obligación, y en consecuencia del mantenimiento inexacto de datos en los ficheros de los prestadores de servicios antes indicados.

Las entidades de crédito y demás proveedores de servicios de pago, así como los sistemas de pago y prestadores de servicios tecnológicos relacionados a los que se transmitan los datos para llevar a cabo la transacción pueden estar obligados por la legislación del Estado donde están situados, o por los Acuerdos concluidos por éste, a facilitar información sobre la transacción a las autoridades u organismos oficiales de otros países, situados tanto dentro como fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención de blanqueo de capitales.

Leído el presente contrato, extendido en 9 páginas, en prueba de conformidad y ratificación de lo convenido, lo firman por cuadruplicado, cuyas copias interviene el Fedatario Público, que da fe de todo lo contenido en esta póliza, en el lugar y fecha al principio expresados.

Por ENTIDAD FINANCIERA,

La Empresa Constructora

WISESA,

Con mi intervención:
EL NOTARIO:

Tomé razón:

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

En el caso de la promoción de vivienda de protección oficial en régimen especial destinado a venta para su puesta en arrendamiento, los intereses se encuentran subsidiados por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y por lo tanto la póliza de la línea de descuento podrá llevar asociada la siguiente cláusula adicional:

CLAUSULA ADICIONAL.- SUBSIDIACIONES DE INTERES.

De conformidad con lo establecido en “Convenio de Colaboración Financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo” y la normativa aplicable, citados en el presente documento, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco subsidiará el tipo de interés aplicable al saldo deudor de la cuenta especial, de conformidad con lo establecido en la Resolución administrativa de reconocimiento de financiación y en los términos previstos en la legislación aplicable a este caso, de forma que el interés a pagar sea de un tipo de interés nominal anual del 0 %.

No obstante, dado que el tipo de interés aplicable al saldo deudor de la cuenta especial es el establecido en la cláusula quinta de la presente póliza, y que la diferencia de intereses con el tipo subsidiado va a ser abonada a ENTIDAD FINANCIERA por el Gobierno Vasco conforme a lo establecido en el Convenio descrito en la presente póliza, en el supuesto de que dicha entidad dejara de subsidiar total o parcialmente el tipo de interés de la presente operación, ENTIDAD FINANCIERA efectuará a VISESA liquidaciones complementarias por la señalada diferencia de intereses, con la misma periodicidad semestral indicada en la cláusula quinta.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ANEXO 6: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL.

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 el firmante, no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en la misma.

II.- Que la citada entidad se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

En, a de de 2013.

Fdo.:

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ANEXO 7: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES

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 Licitadores de
3....., con el n.º, al objeto de participar en la contratación denominada
.....
..... convocada por VISESA, bajo su personal responsabilidad,

DECLARA:⁵

- A) Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Licitadores 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 Licitadores 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 2013.

Fdo:

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ANEXO 8: MODELO DE CONTRATO DE ENCARGO DEL TRATAMIENTO CON ACCESO A DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En _____, a ____ de _____ de 2.01__

REUNIDOS

De una parte, D./D^a _____, mayor de edad, con DNI nº _____ y con domicilio Vitoria (Álava), Calle Portal de Gamarra, 1A - 2ª Planta.

De otra parte, D./D^a _____, mayor de edad, con DNI nº _____ y con domicilio en _____, calle _____

INTERVIENEN

D./D^a _____ lo hace en nombre y representación de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA con domicilio en Vitoria (Álava), Calle Portal de Gamarra, 1A - 2ª Planta y CIF nº A20306775, quien manifiesta su capacidad y poder suficiente para la celebración del presente contrato para actuar en nombre y representación de la referida sociedad, en adelante el **Responsable del fichero**.

D./D^a _____ lo hace en nombre y representación de **[empresa A]** _____ con domicilio en _____, calle _____ y CIF nº _____, quien manifiesta su capacidad y poder suficiente para la celebración del presente contrato para actuar en nombre y representación de la referida sociedad, en adelante el **Encargado del tratamiento**.

Ambas partes, en la representación que actúan y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO** puestos previamente de acuerdo

EXPONEN

1º.- Que el Responsable del fichero es titular y responsable de ficheros de datos de carácter personal debidamente inscritos en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos, cumpliendo todos ellos las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

2º.- Que entre las partes existe una relación contractual en virtud de la cual el ENCARGADO DEL TRATAMIENTO presta al RESPONSABLE DEL FICHERO unos servicios de **[especificar los servicios contratados]**, que implican o pueden implicar un acceso a datos personales de los cuales es responsable VISESA. Este acceso es necesario para la prestación del servicio mencionado, motivo por el cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la LOPD y concordantes del RLOPD, las partes suscriben el presente contrato de encargo del tratamiento y establecen libremente las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- El presente contrato tiene por objeto regular el acceso a datos personales que el ENCARGADO DEL TRATAMIENTO tendrá conforme a lo descrito en el expositivo segundo en la forma y bajo las condiciones que a continuación se expondrán.

El presente contrato da lugar a un acceso a los datos por cuenta de tercero, sin que ello tenga la consideración de cesión o comunicación de datos de carácter personal.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL ENCARGADO DEL TRATAMIENTO.- El encargado del tratamiento se obliga a:

- I. Tratar los datos de carácter personal a los que tenga acceso únicamente para la prestación de los servicios descritos en el expositivo segundo, conforme a las instrucciones determinadas por el Responsable del fichero, y no los aplicará o utilizará con finalidades diferentes a las necesarias para la prestación del servicio que vincula a las partes.
- II. Que los ficheros sean manejados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea precisa para la finalidad contractual, quienes deberán guardar la debida confidencialidad y secreto profesional respecto a los datos personales a los que tengan acceso.
- III. En cumplimiento del artículo 9 de la LOPD, el encargado del tratamiento deberá adoptar las medidas de seguridad necesarias, de índole técnica y organizativa, para el tratamiento y custodia de los datos a los que tiene acceso de forma que se garanticen la seguridad de los datos personales en ellos contenidos, evitando su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, de conformidad con el estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que estén expuestos, ya provengan de la acción humana, del medio físico o natural. A estos efectos, ambas partes convienen en que las medidas de seguridad que **[empresa A]** está obligado a adoptar, como mínimo y sin perjuicio de adoptar las que fueren necesarias, son las correspondientes al nivel de seguridad **[determinar BÁSICO, MEDIO ó ALTO]** del Título VIII del RLOPD y que esta información está disponible en todo momento para el Responsable del fichero o, en su caso, para las autoridades administrativas o judiciales correspondientes.
- IV. No copiar o reproducir la información facilitada por el Responsable del fichero, salvo cuando sea necesario para su tratamiento y en los términos previstos en el presente contrato.
- V. Bajo ninguna circunstancia el encargado del tratamiento revelará, transferirá, cederá o de otra forma comunicará los ficheros y datos personales en ellos contenidos, verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a ningún tercero. Esta obligación, que subsistirá aún después de finalizar la relación contractual con el Responsable del Fichero, afecta tanto al Encargado del tratamiento como a cualquier persona que pueda tener acceso a los datos de carácter personal en virtud del contrato firmado entre las partes.
- VIII. Una vez cumplida la prestación contractual los datos de carácter personal, a elección del Responsable del fichero, deberán ser destruidos o devueltos por el Encargado del tratamiento al Responsable del fichero o al encargado que éste designe, al igual que cualquier soporte o documentos en que conste algún dato de carácter personal que haya sido objeto del tratamiento, debiendo certificar inmediatamente por escrito dicha devolución o destrucción.

CUARTA.- SUBCONTRATACIÓN.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1 RLOPD, el encargado del tratamiento no podrá subcontratar con un tercero la realización de ningún tratamiento que le hubiera encomendado el Responsable del tratamiento, salvo que hubiera obtenido autorización para ello, en cuyo caso, la contratación se efectuará siempre en nombre y por cuenta del Responsable del tratamiento.

Si durante la prestación del servicio resultase necesario subcontratar una parte del mismo y dicha circunstancia no hubiera sido prevista en el contrato, deberán someterse al Responsable del tratamiento los extremos señalados en el artículo 21.2 del RLOPD.

QUINTA.- DURACIÓN.- El presente contrato surte efectos desde el día de su firma y estará vigente hasta la fecha de terminación de la relación de prestación de los servicios por parte del encargado del tratamiento a favor del responsable del fichero, estando por tanto íntimamente vinculado al contrato principal de prestación de servicios.

SEXTA.- RESPONSABILIDADES.- En el caso de que el Encargado del tratamiento, incluidos sus empleados, destine los datos a otras finalidades diferentes a las recogidas en el presente contrato, los comunique a terceros o los utilice incumpliendo las estipulaciones determinadas en el contrato, será considerado también responsable del tratamiento, respondiendo de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente y de las consecuencias que de ello pudieran derivarse, debiendo mantener totalmente indemne al Responsable del fichero por cualquier reclamación de terceros fundada en dicho incumplimiento.

Particularmente, asumirá la total responsabilidad que pudiera irrogarse al Responsable del fichero, como consecuencia de cualquier tipo de sanciones administrativas impuestas por las autoridades correspondientes, así como de condena a indemnización por daños y perjuicios declarados en procedimientos judiciales o extrajudiciales contra el Responsable del fichero, incluidos todos los casos gastos por minutas de Abogado, Procurador y cualesquiera otros profesionales.

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

SÉPTIMA.- EXTINCIÓN.- El presente contrato se extinguirá por las causas generales establecidas en el Código Civil, en el Código de Comercio y demás normativa del Ordenamiento jurídico vigente y, en especial, por las siguientes causas:

1. Por el transcurso de su plazo de duración, en caso de que se hubiera determinado.
2. Por extinción o expiración del contrato de prestación de servicios que vincula a las partes.
3. Por incumplimiento del mismo por cualquiera de las partes.
4. Por las demás causas previstas en Derecho.

En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del presente contrato, la otra parte podrá dar por resuelto el mismo, sin preaviso ni indemnización alguna, siendo suficiente la comunicación de tal rescisión a la parte contraria.

OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y FUERO.- Para cualquier discusión o controversia sobre la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes acuerdan someterse expresamente a los Juzgados y Tribunales de Vitoria con renuncia expresa a su fuero propio si lo tuvieran.

Y en prueba de conformidad, firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha del encabezamiento.

EL RESPONSABLE DEL FICHERO
[Indicar Razón social y firmante]

EL ENCARGADO DEL TRATAMIENTO
[Indicar Razón social y firmante]

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO POR VISESA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ANEXO 9: MODELO PROPOSICIÓN- MEJORAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA OFERTA

D....., con domicilio en, calle y DNI, en nombre propio o en representación de la Empresa, con domicilio en, calle CP, Teléfonoy CIF se compromete a realizar las siguientes mejoras de sostenibilidad

APARTADO DE LA OFERTA	PROPUESTA
CONDICIONES DE ESTANQUEIDAD AL AIRE	
Cuando se comprometa la realización de un estudio de los puntos en los que puedan producirse fugas de aire o infiltraciones no deseadas, la proposición de medidas concretas para evitarlos y el compromiso de alcanzar una tasa de n50 inferior a 2 renov7h en el test de Puerta ventilador (Se obtendrá el valor de la tasa de renovación de aire a una presión de referencia de 50Pa (n50) según la norma UNE EN 13829).	
PUENTES TÉRMICOS	
Cuando se comprometa la realización de un estudio de los posibles puentes térmicos, la propuesta de medidas concretas para minimizarlos y el compromiso de verificación posterior de su implementación mediante termografías del exterior del edificio.	
REDUCCIÓN DEL EMBALAJE DESECHABLE	
Embalaje reutilizable y/o etiquetado con el símbolo de Punto Verde. (indicar porcentaje)	
PINTURAS Y BARNICES SIN MINIO NI DISOLVENTES ORGÁNICOS	
Pinturas, sellantes, adhesivos, etc. utilizados no contengan minio sustancias crómicas o disolventes orgánicos. (indicar porcentaje)	
MADERA PRODUCIDA DE FORMA SOSTENIBLE	
Cuando se comprometa el uso de maderas reutilizadas o recicladas que cuente con certificación forestal FSC, PEFC o similar. (aportar certificado)	
TABLEROS DE AGLOMERADO DE BAJO FORMALDEHÍDO	
Cuando se comprometa el uso de tableros de aglomerado de clase E1.	
OTRAS MEJORAS DE SOSTENIBILIDAD	

En, a de de
(Firma y DNI)