

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HABRÁ DE REGIR LA LICITACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL SECTOR I-12 “BARRANC DEL POZALET” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LORIGUILLA (VALENCIA).

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente procedimiento tiene por objeto la selección, por parte de la compañía mercantil “**LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.**” de un empresario constructor que ejecute las obras indicadas en el punto 1 de la Carátula del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, la Carátula).

Las referidas obras se ejecutarán de acuerdo con el presente Pliego, el Proyecto de Urbanización y la propuesta del empresario constructor.

La Dirección Facultativa de la Obra corresponderá a quien se indica en el punto 1 de la Carátula.

El Código CPV del contrato se indica en el punto 1 de la Carátula.

Cuando el objeto esté fraccionado en lotes, el objeto de cada lote se indicará en el punto 1 de la Carátula. Las limitaciones en la adjudicación de los mismos se indicarán en su caso en la citada cláusula conforme a los criterios allí indicados.

2. ENTIDAD CONTRATANTE Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

La entidad contratante es la compañía mercantil “**LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.**” (en adelante, “**entidad contratante**”).

El Órgano de Contratación es el que se indica en el punto 2 de la Carátula, quien, en su caso y conforme a las normas de derecho privado de aplicación, podrá facultar expresamente a las personas que estime oportunas para la ejecución de concretas actuaciones en relación con el contrato.

El Órgano de Contratación también ostentará las prerrogativas de interpretar las condiciones previstas en estos Pliegos durante la fase de licitación y la de resolver las cuestiones que se planteen sobre el alcance y contenido de las mismas hasta su adjudicación.

3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El contrato se adjudicará, mediante procedimiento abierto, al licitador (empresario constructor) que presente la oferta que suponga una mejor relación calidad - precio, de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego (en adelante, mejor oferta) y conforme a los artículos 131 y ss. de la LCSP y 163 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

4. VARIANTES

La posibilidad de que los licitadores ofrezcan variantes se indica, en su caso, en el punto 3 de la Carátula.

En caso de que se admitan variantes, el punto 3 de la Carátula expresa los requisitos mínimos, modalidades y características de las mismas, así como su vinculación con el objeto del contrato.

5. DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL

Tendrán carácter contractual, además del correspondiente contrato que se formalice tras la adjudicación, los siguientes documentos:

- El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y su Carátula.
- El Proyecto de Urbanización.
- La oferta que presente el adjudicatario.
- El contrato de Urbanización que figura como Anexo VI de este Pliego.
- Cualquier otra documentación que se indique en el punto 4 de la Carátula.

Dichos documentos habrán de ser firmados por el adjudicatario, en prueba de conformidad con los mismos, en el acto de formalización del contrato.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo máximo total para la ejecución de las obras objeto del contrato será el que se indica en el punto 5 de la Carátula.

El plazo comenzará a contar a partir de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo que deberá otorgarse a requerimiento de la entidad contratante en la fecha indicada por ésta en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato, salvo ampliación de plazo acordada por la entidad contratante. Durante este plazo el adjudicatario se compromete a mantener la oferta formulada sin incremento de precio. Transcurrido este plazo sin formalización del Acta de Comprobación de Replanteo el adjudicatario podrá retirar su oferta sin indemnización alguna o bien mantenerla por otros tres meses más y así sucesivamente. En caso de retirada, la entidad contratante podrá optar por adjudicar el concurso al licitador que hubiera hecho la segunda propuesta más ventajosa o bien convocar un nuevo concurso.

El cumplimiento del plazo total de ejecución y, en su caso, de los plazos parciales de ejecución ofertados tendrá el carácter de obligación contractual esencial a los efectos previstos en el artículo 211. f) de la LCSP, siendo por tanto el incumplimiento de la misma causa de resolución del contrato, a voluntad de la entidad contratante.

Los plazos parciales serán los que figuren en la documentación que haya presentado el adjudicatario, si bien es cierto que los únicos plazos que debe cumplir de forma obligatoria son el de inicio y finalización de las obras.

En todo caso, las obras objeto de esta licitación se solaparán con la ejecución tanto de las actuaciones complementarias como de las obras adicionales, debiendo el empresario constructor facilitar la ejecución simultánea de todas las obras, propias o ajenas que autorice el Agente Urbanizador, sin que pueda reclamar nada a éste en concepto de costes o plazos adicionales por esta causa.

7. ELEMENTOS ECONÓMICOS

7.1. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

El presupuesto base de licitación se indica en el punto 6.1 de la Carátula.

El precio total de la ejecución de la obra objeto del contrato será cerrado e invariable; esto es, se tratará de un precio alzado o cerrado en la ejecución de la obra por las calidades y las mediciones del proyecto, ejecutando el Contratista la obra a su riesgo y ventura. En todo caso se indicará, como partida independiente, el importe del IVA, sin perjuicio, en su caso, de la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo.

En consecuencia, el Agente Urbanizador no vendrá obligado a abonar excesos de mediciones u omisiones de unidades de obra que pudieran producirse en la ejecución de los trabajos encomendados, ni tampoco atenderá posibles incrementos de precios de las unidades contratadas por razones de mercado.

El licitador incluirá en su proposición económica el precio ofertado por la ejecución del total de la obra, que en ningún caso podrá exceder del presupuesto base de licitación indicado en el punto 6.1 de la Carátula.

La proposición económica incluirá asimismo, a efectos informativos, una relación de precios unitarios en concepto de ejecución material, incrementados en el porcentaje de gastos generales más beneficio industrial

El adjudicatario no tendrá derecho a variación alguna en los precios unitarios cuando las cantidades de obra sean superiores o inferiores a las indicadas en dichas mediciones, o cuando alguna de las unidades previstas no se ejecutará por el adjudicatario.

Dado el plazo de ejecución de obra, ambas partes acuerdan que los precios unitarios ofertados y adjudicados son fijos para toda la duración de la obra, por lo que no serán objeto de revisiones ni modificaciones, por ningún concepto, ni siquiera de incrementos de precios o revisiones acordadas oficialmente por la Administración Pública.

Las obras de urbanización 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 estas que se hagan, necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones previstas indicadas en el Proyecto de Urbanización de la Cláusula 5 del presente pliego.

El adjudicatario queda obligado a destinar y adscribir a la ejecución del contrato los medios ofertados. Su incumplimiento será causa de resolución.

El precio del contrato comprenderá todos los costes necesarios para la ejecución del contrato, entre otros, a título meramente enunciativo y no limitativo, los siguientes:

- Todos los costes directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato, conforme a lo previsto en el presente Pliego y en el Proyecto de Urbanización, no admitiéndose a posteriori la facturación por conceptos que previamente deberían haber sido observados en el precio final.
- Cualesquiera conceptos inherentes a la ejecución del contrato y todos los gastos relativos al personal empleado para la ejecución del mismo (a saber, salarios y Seguridad Social, vacaciones y pagas extraordinarias, trabajos en hora nocturna y festivos, sustituciones por baja o enfermedad, seguros de accidentes individuales, etc.), así como todos los tributos (con excepción del IVA), seguros, licencias, gastos de transporte y desplazamientos, autorizaciones y restantes gastos generales. Incluirá, también, las tasas de ocupación de vía pública y gastos de cualquier índole sobre la totalidad de las obras.
- Cualesquiera medios, herramientas, vehículos, equipos, instrumentos, equipos informáticos y aparatos que requiera emplear el empresario constructor en la ejecución del contrato.
- Todos los trabajos, los medios humanos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.
- Todas las prestaciones de servicios técnicos que sean necesarias para los trabajos que se hayan de ejecutar.
- La realización completa de todas las unidades de obra con arreglo a la documentación técnica y restantes documentos contractuales de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.
- El suministro de todos los materiales especificados, así como aquellos necesarios para ultimar el objeto de contrato.
- El montaje e instalaciones necesarias.
- La maquinaria e instalaciones que sean necesarias para ejecutar las obras, los materiales y equipos para instalar y demás medios auxiliares necesarios, así como todos los gastos relacionados con los mismos (impuestos, transporte, carga y descarga, vigilancia y conservación, etc.).
- La construcción, demolición y retirada de las instalaciones auxiliares de obra, (casetas, garitas...) de vigilancia o almacenamiento y de las realizadas en cumplimiento de las normas de seguridad e higiene.

- Los suministros y consumos de luz, fuerza, agua, energía, etc., exigidos para el normal desarrollo del contrato, así como el coste de las acometidas y cuadros provisionales de obra, hasta la fecha de consecución de los boletines de enganche correspondientes con la compañía suministradora.
- La limpieza, tanto durante la ejecución de los trabajos como tras su terminación. El precio incluirá la limpieza total, entendiéndose como tal, la adecuación de cada una de las partes integrantes de las obras para su uso inmediato.
- Todos los gastos de tramitación, gestión y obtención de los permisos necesarios para la realización de las obras ante los organismos públicos y compañías suministradoras implicadas.
- La realización de los ensayos que sean preceptivos.
- La elaboración, desarrollo y puesta en marcha de lo dispuesto en el Plan de Seguridad y Salud, así como de cuantos gastos signifique la seguridad y buen estado general de las obras.
- La reposición de todos aquellos elementos y de los daños que genere durante la ejecución de las obras y expresamente sobre la urbanización.
- Las pólizas de seguro del personal propio y de daños a terceros (personas o cosas), con los límites establecidos en el presente Pliego.
- La vigilancia y seguridad de toda la zona de obra y el control de accesos a la totalidad de la obra, de acuerdo con la legislación vigente y las exigencias de la Administración.
- La asistencia a las reuniones de obra que sea convocado por parte de la Dirección Facultativa y que al menos tendrá una periodicidad semanal.
- El rótulo de obra con identificación corporativa de la entidad contratante.

En todo caso, será de aplicación lo previsto en el artículo 153 del RGLACP.

Si alguno de estos costos hubiera sido pagado por la entidad contratante, ésta podrá repercutir y descontar su importe de las certificaciones o cantidades pendientes de abono al empresario constructor.

En el caso concreto de las medidas y actividades de seguridad y salud necesarias para el desarrollo de las obras objeto de estas bases, éstas también serán por

cuenta y riesgo del adjudicatario. El adjudicatario redactará el Plan de Seguridad y Salud correspondiente a la parte de obra adjudicada, así como sus posibles Anexos, a partir del Estudio de Seguridad y Salud. El montante económico correspondiente a las medidas y actividades de seguridad y salud será objeto de certificación y abono de acuerdo con las partidas valoradas en el Plan de Seguridad y Salud, encontrándose incluido en el precio total del contrato.

7.2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato asciende al importe indicado en el punto 6.2 de la Carátula.

8. ABONO DEL PRECIO

8.1. El pago del precio supone un derecho del adjudicatario a su abono y una obligación a abonarlo por parte de la entidad contratante. En todo caso se abonará la obra realmente ejecutada por unidades de obra terminadas, no teniendo derecho el empresario constructor al lucro cesante.

A efectos de pago al adjudicatario, se expedirá periódicamente y en plazos no inferiores a un mes, una sola certificación que será a origen y en la que se desglosarán todos y cada uno de los trabajos ejecutados, atendiendo única y exclusivamente a las unidades realizadas totalmente terminadas y a los precios contenidos en la propuesta del adjudicatario.

Estas certificaciones se realizarán de acuerdo con el Responsable de Control y Seguimiento de Obra y con la Dirección Facultativa, con quienes se deberá concretar previamente su fecha, las unidades realizadas y demás condiciones que deban reunir las mismas.

Para que la Certificación pueda ser aprobada deberá, necesariamente, el adjudicatario aportar la documentación prevista en estos Pliegos. Sin la aprobación de dicha documentación no podrá darse aprobación a ninguna certificación.

Aprobada la certificación se podrá expedir la factura. La cantidad a facturar se obtendrá por diferencia con la certificación a origen anterior.

No se admitirá por la entidad contratante ninguna factura que no tenga su origen en una certificación aprobada con arreglo a lo señalado anteriormente y la documentación contenida en estos Pliegos.

La Dirección Facultativa podrá retener de la correspondiente certificación la cantidad que estime necesaria, si advirtiese la existencia de una obra defectuosa. Dicha retención dejará de ser efectiva cuando se subsane el defecto observado.

El abono de cada certificación tendrá el concepto de pago a cuenta de la liquidación de las obras, sujeto a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final de las obras ejecutadas y sin que dichos pagos supongan en modo alguno la conformidad, aprobación y recepción de las obras a que se refiera la certificación.

Los perjuicios a otros subcontratistas, a la entidad contratante o a terceros que el empresario constructor cause, si no son abonados por éste, serán valorados por la Dirección Facultativa y retenidos de su liquidación a través de las certificaciones mensuales.

Los trabajos realizados incumpliendo normativa, sin suficiente calidad, sin respetar los requerimientos del proyecto de Urbanización, las tolerancias aceptables o las indicaciones de la Dirección Facultativa, serán rechazados sin que den derecho a reclamación alguna y su corrección deberá realizarse manteniendo la planificación prevista.

La factura se enviará a la entidad contratante y será abonada por ésta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de conformidad de la factura por éste. Con el fin de garantizar las obligaciones y penalizaciones del contrato, la buena ejecución de los trabajos, así como de los pagos que la entidad contratante estuviera obligada a realizar subsidiaria o solidariamente, de presente o de futuro por no haberlos efectuado el adjudicatario, se practicará en cada uno de los pagos que se realicen, una retención del **cinco por ciento (5%)**. Dicha retención quedará por ello destinada a responder de cualquier reclamación derivada del contrato.

En caso de producirse el vencimiento de pago durante el mes de agosto, éste quedará trasladado automáticamente al mes de septiembre.

No se podrá solicitar la recepción provisional de los trabajos objeto de este contrato en tanto no se haya producido la finalización de las obras acreditada con el Certificado de Fin de Obra emitido por la Dirección facultativa.

El saldo de las cantidades pendientes se abonará al adjudicatario con las mismas condiciones que la facturación de las certificaciones.

Sin embargo, la entidad contratante tiene la facultad de reajustar las mensualidades aprobadas, para adecuarlas al ritmo de la ejecución del contrato.

8.2. La entidad contratante podrá hacer efectivos, automáticamente, los cargos al adjudicatario en la Obra por penalizaciones, ayudas, indemnizaciones, defectos de calidad y sus consecuencias tales como demoliciones, reelecciones, daños, perjuicios, deudas del empresario constructor con su personal, con la Seguridad Social, etc., contra las certificaciones o cantidades pendientes de abono de ésta o cualquier otra Obra que tenga contratada por la entidad contratante y, en el caso de que no fueran suficientes para cubrir dichos importes, la entidad contratante se reserva el derecho al ejercicio de las acciones que pudieran corresponderle para reclamar el resto.

El adjudicatario autoriza a la entidad contratante a que sin más aviso pueda abonar con cargo a las cantidades retenidas e incluso a las facturas presentadas o por presentar aquellos importes que el subcontratista adeude por cualquier concepto a su personal y a organismos oficiales.

Expresamente quedará facultada la entidad contratante para retener de las certificaciones de obras y/o en su caso, deducir de la liquidación final o de cualquier cantidad que deba abonar al adjudicatario, las cantidades adeudadas por el adjudicatario a los trabajadores empleados en la obra, por salarios devengados y no percibidos o por cualquier otro concepto y por las cantidades adeudadas a cualquiera de los organismos antes citados por impago de las cuotas correspondientes, o en aquellos casos en que no acredite haberlas satisfecho o abonado.

9. REVISIÓN DE PRECIOS

Será de aplicación lo dispuesto en el punto 8 de la Carátula.

10. PUBLICIDAD

Serán objeto de publicación en la página en el Diario de la Unión Europea:

- El anuncio de convocatoria de la licitación.
- El anuncio de la adjudicación del contrato.

Estos anuncios también serán publicados en la página web del Órgano de Contratación: <https://www.loiola.com/es>

11. GARANTÍAS.

11.1. Garantía provisional.

En aras a salvaguardar los derechos e intereses legítimos de todos los propietarios del Sector, los licitadores que deseen tomar parte en la presente licitación deberán presentar una garantía provisional que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la perfección del contrato y que se señala en el punto 9.1 de la Carátula.

La garantía provisional podrá prestarse en alguna o algunas de las formas previstas en el apartado 1 del artículo 108 LCSP.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la firma del contrato. La garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando este haya constituido la garantía definitiva.

11.2. Garantía definitiva.

El licitador que hubiera presentado la mejor oferta vendrá obligado a constituir una garantía definitiva por el importe indicado en el punto 9.2 de la Carátula.

El licitador que hubiera presentado la mejor oferta deberá acreditar la constitución de la citada garantía definitiva en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento efectuado a tal efecto por el Órgano de Contratación.

La referida garantía definitiva responderá de los conceptos enumerados en el artículo 110 de la LCSP.

La garantía se prestará en forma de aval, que se ajustará al modelo incorporado al presente Pliego como **Anexo I**.

La acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos.

En el caso de que se hagan efectivas sobre la garantía definitiva las penalizaciones o indemnizaciones exigibles al empresario constructor, éste deberá reponer o ampliar aquélla, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días naturales desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución del contrato.

Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, el empresario constructor deberá reajustar la garantía definitiva para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado. El plazo para que el empresario constructor realice la modificación de la garantía será de quince días naturales contados desde la fecha en que se le notifique el acuerdo de modificación.

La devolución de la garantía se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111 de la LCSP, una vez transcurrido el plazo de garantía y cumplidas por el empresario constructor todas sus obligaciones contractuales.

La devolución de la garantía se efectuará previo informe favorable de la entidad contratante.

En lo no previsto en la presente Cláusula, será de aplicación lo establecido en los artículos 106 y siguientes de la LCSP.

12. APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán contratar con la entidad contratante las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar y acrediten su solvencia.

Los licitadores deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la ejecución de las obras que constituyen el objeto del contrato.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias del contrato cuando las prestaciones de éste estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus Estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Tendrán capacidad para contratar con la entidad contratante, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la LCSP.

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 en él la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen dicho requisito.

Sin perjuicio de la aplicación de las obligaciones de España derivadas de acuerdos internacionales, las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente.

En el caso de que se indique en el punto 10 de la Carátula, si una empresa no comunitaria resulta adjudicataria del contrato deberá abrir una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, e inscribirse en el Registro Mercantil.

Podrán contratar con la entidad contratante las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 69 de la LCSP.

Los licitadores deberán estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica o, en su caso, estar clasificados en el grupo, subgrupo y categoría indicados en el punto 10 de la Carátula.

No será exigible la clasificación a los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de la obligación de acreditar su solvencia.

En su caso, los licitadores deberán adscribir a la ejecución del contrato, como mínimo, los medios humanos y/o materiales indicados en el punto 10 de la Carátula.

Adicionalmente, los licitadores deberán cumplir los requisitos específicos que, en su caso, se indiquen en el punto 10 de la Carátula.

En caso de exigir a los licitadores el compromiso de adscribir a la ejecución del contrato determinados medios humanos y/o materiales, este compromiso tendrá el carácter de obligación contractual esencial a los efectos previstos en el artículo 211. f) de la LCSP, siendo por tanto el incumplimiento de la misma causa de resolución del contrato, a voluntad de la entidad contratante.

Alternativamente a la resolución, ante la alteración unilateral del empresario constructor de la persona adscrita a la ejecución del contrato, la entidad contratante podrá exigir la inmediata afectación de la persona comprometida o, alternativamente, en caso de imposibilidad por causas ajenas al empresario constructor, su inmediata sustitución por medios humanos de idéntica formación y experiencia. Dicha persona deberá contar con el consentimiento expreso de la entidad contratante.

Para acreditar la solvencia exigida y/o el compromiso de adscripción de medios exigido, los licitadores podrán basarse en la solvencia y/o medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la vigencia del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y/o medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

Los licitadores que pretendan basarse en la solvencia y/o medios de otras entidades deberán indicarlo así en la declaración responsable a incluir en el Sobre A (en concreto, en la sección C de la parte II del DEUC).

Adicionalmente, en el caso de que el licitador que presente la mejor oferta pretenda basarse en la solvencia y/o medios de otras entidades, deberá demostrar que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del compromiso por escrito de dichas entidades (elaborado conforme al modelo contenido en el **Anexo II**).

Este compromiso deberá/n otorgar ante Notario la/s entidad/es a la/s que recurra el licitador que presente la mejor oferta para acreditar la solvencia exigida y/o el compromiso de adscripción de medios exigido, manifestando: que conoce/n en todo su alcance las condiciones de la licitación a la que concurre el licitador; que ostenta/n la referida solvencia y/o medios a adscribir, aportando documento acreditativo de ello (en la forma prevista en la Cláusula 17); y manifieste/n su voluntad irrevocable de poner a disposición de dicho licitador, caso de que resulte adjudicatario, los medios necesarios para la ejecución del contrato (con aceptación expresa de lo dispuesto en el artículo 1257.2 del Código Civil, debiendo autorizarse expresamente por la entidad contratante su sustitución o modificación). La presentación de dicho escrito tendrá los efectos de aceptación de dicho compromiso por la entidad contratante, para el supuesto de que el licitador en cuestión resulte adjudicatario.

Este compromiso se presentará por el licitador que hubiera presentado la mejor oferta, en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento efectuado a tal efecto por el Órgano de Contratación.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refiere esta Cláusula, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de la perfección del contrato.

13. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN

13.1. ACCESO AL PLIEGO Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

El Pliego y demás documentación complementaria estarán accesibles desde la fecha de publicación del anuncio de licitación y durante todo el plazo de presentación de proposiciones en el lugar indicado en el punto 11.1 de la Carátula.

13.2. MEDIOS DE PRESENTACIÓN

Los licitadores deberán presentar, en mano o por correo, en el plazo, el lugar y el horario indicados en el punto 11.1 de la Carátula, tres sobres cerrados, con la documentación que luego se indicará, señalando en los mismos la contratación a la que se concurre, enumeración del sobre correspondiente (Sobre A, Sobre B o Sobre C, según proceda), denominación de la empresa, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, números de teléfono y dirección de correo electrónico. Todo ello de forma legible.

La limitación horaria prevista en el punto 11.1 de la Carátula para la presentación de proposiciones no será de aplicación cuando las proposiciones sean remitidas por correo, en cuyo caso, podrá realizarse la presentación a cualquier hora del último día del plazo de presentación de proposiciones, siempre que se cumplan los requisitos indicados en el párrafo siguiente.

En el caso de que el licitador envíe su proposición por correo, deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a la entidad contratante mediante correo electrónico (a la dirección siguiente: yveiga@loiola.com). El envío del anuncio por correo electrónico sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifica fidedignamente al remitente y al destinatario. En este supuesto, se procederá a la obtención de copia impresa y a su registro, que se incorporará al expediente. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida con posterioridad a

la fecha de la terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

13.3. CONTENIDO DE LOS SOBRES O ARCHIVOS ELECTRÓNICOS

Las proposiciones de los licitadores deberán ajustarse al presente Pliego y su Carátula, al Proyecto de Urbanización y a la restante documentación contractual, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas, sin salvedad o reserva alguna.

La documentación se presentará en sobres cerrados y podrá aportarse en original o copia que tenga carácter de auténtica conforme a la legislación vigente.

Cada sobre constará de los documentos que se indican a continuación y contendrá una relación numerada de los documentos incluidos en el mismo. Se denominarán: Sobre A, Sobre B y Sobre C.

Sobre A. "DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PREVIOS"

Los licitadores deberán presentar la siguiente documentación, que tendrá carácter de excluyente:

1. Declaración responsable que se ajustará al formulario del documento europeo único de contratación (en adelante, DEUC) que se incorpora al presente Pliego como **Anexo III** y se cumplimentará conforme a lo indicado a continuación:

- El DEUC deberá cumplimentarse conforme a las Instrucciones recogidas en el Anexo I del Reglamento de ejecución (UE) 2016/7 de la Comisión, de 5 de enero de 2016, por el que se establece el formulario normalizado del documento europeo único de contratación.

- En relación concreta con la "Parte IV: Criterios de selección" del DEUC, los licitadores deberán cumplimentar, únicamente, la sección A: "Indicación global relativa a todos los criterios de selección".

- En los casos en que el licitador recurra a la solvencia y/o medios de otras entidades de conformidad con la Cláusula 12 del presente Pliego, cada una de ellas también deberá presentar una declaración responsable en la que figure la información pertinente requerida en las secciones A ("Información sobre el

operador económico”) y B (“Información sobre los representantes del operador económico”) de la parte II y en la parte III del DEUC.

- En todos los supuestos en que varios empresarios concurren agrupados en una unión temporal, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante, en la que figurará la información requerida en las partes II a V del DEUC.

2. Los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el **compromiso** de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. Los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

3. Las empresas extranjeras deberán presentar declaración expresa 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 licitador.

4. Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad de obrar del licitador y, en su caso, de su representación:

- La capacidad de obrar de los empresarios que fuesen personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el Registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.
- La capacidad de obrar de los restantes empresarios extranjeros se acreditará mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de

España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa. Mediante dicho informe deberán justificar que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga.

- La capacidad de obrar de los empresarios que fuesen personas físicas se acreditará mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad, o equivalente de su Estado respectivo.
- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia del Documento Nacional de Identidad, así como poder bastante al efecto. Si la empresa fuere persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando así se exija conforme a lo previsto en el artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil o, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Aquellos licitadores que se encuentren inscritos en el Registro Oficial de Contratistas de la Comunidad Autónoma de Euskadi o en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado, podrán presentar copia del certificado vigente de inscripción expedido por el letrado responsable del Registro en sustitución de la documentación requerida en el presente apartado. El certificado de inscripción deberá acompañarse de una declaración responsable firmada por el licitador en virtud de la cual manifieste que las circunstancias reflejadas en el documento no han variado.

5. Designación de medio preferente de recepción de notificaciones, conforme al modelo incorporado al presente Pliego como **Anexo IV**.

6. Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional o, en su caso, de la clasificación exigida en la Cláusula 12 del presente Pliego.

- ❖ Solvencia económica y financiera. En su caso, el volumen anual de negocios del licitador se acreditará por medio de:
 - Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro y, en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los

empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

- Declaración responsable firmada por el licitador indicando el volumen de negocios del licitador.
 - Se acreditará la solvencia económica y financiera mediante el volumen anual de negocios del licitador, en el ámbito de las obras, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos, que deberá ser al menos de **cincuenta millones de euros (50.000.000€)** según lo indicado en el artículo 87.1.a) de la LCSP.
- ❖ Solvencia técnica o profesional. En su caso, la solvencia exigida se acreditará por medio de una relación de un mínimo de 3 obras de urbanización similares ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, por un importe mínimo de **doce millones de euros (12.000.000€)**, avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.
- ❖ Clasificación. En su caso, la clasificación exigida se acreditará por medio de certificación expedida por órgano competente, acompañada de una declaración responsable de licitador de su vigencia y de que las circunstancias reflejadas en la correspondiente certificación no han experimentado variación. Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato.

La certificación deberá acreditar que el licitador está clasificado en el grupo y subgrupo especificados, en categoría igual o superior a la mencionada.

7. Declaración de no estar incurso el licitador en ninguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP.
8. Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos específicos que, en su caso, se indiquen en el punto 10 de la Carátula.
9. Certificados (con antigüedad máxima de tres meses) que acrediten estar al corriente con Hacienda y con la Seguridad Social.

10. GARANTÍA PROVISIONAL: Se deberá aportar el documento original de aval o el resguardo acreditativo de haber constituido la misma por el importe señalado en el punto 9.1 de la Carátula del presente pliego. En el caso de optarse por la fórmula de Aval, Seguro de Caucción o similar este deberá venir otorgado a favor del agente urbanizador, esto es LOIOLA GESTION INMOBILIARIA S.L., en concepto de garantía provisional por el importe indicado en el punto 9.1 de la Carátula.

NOTA:

La entidad contratante podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración indicada en el punto 1 o cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento.

Sobre B. "DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDA DE UN JUICIO DE VALOR"

Los licitadores deberán presentar en este sobre la documentación que se indica en el punto 11.2 de la Carátula y, específicamente, en esta cláusula.

El licitador deberá observar especial cuidado a la hora de confeccionar la documentación a incluir en este sobre, ajustándose a las indicaciones dictadas respecto a contenido. Igualmente, no se podrán hacer referencias que puedan orientar o dar a conocer aspectos económicos de la oferta.

Las ofertas que contravengan estos principios serán desestimadas y excluidas del procedimiento.

La entidad contratante se reserva, asimismo, el derecho a realizar las labores de comprobación que considere oportunas o de exigir cuanta documentación adicional entienda necesaria con la finalidad de comprobar la veracidad de la información aportada por los licitadores.

La oferta que formulen los licitadores se presentará de la siguiente forma y deberá contener la siguiente documentación con el siguiente orden y epígrafes. Los licitadores presentaran esta oferta en soporte papel y soporte informático (CD o DVD):

- **Memoria justificativa del estudio y análisis del Proyecto licitado.** El estudio de la propuesta se aportará en un documento independiente de cuyo contenido se valorará el conocimiento demostrado del proyecto y de la

situación actual de las obras, la metodología de la actuación propuesta y su adecuación específica a las características de las obras a ejecutar y que deberá definitiva y desarrollar, al menos, los siguientes apartados:

+ Descripción detallada de las actividades más importantes de las obras y de los procesos constructivos más importantes, detallando las decisiones adoptadas en cuanto al tratamiento de los productos de excavación para lograr el máximo aprovechamiento de los materiales de obra, indicando posibles alternativas de aprovechamiento y reutilización de los mismos, especificando con claridad los precios asociados a cada punto de vertido y/o reutilización propuesta. Todo ello en coordinación con la obra de edificación.

+ Recogerá todos los aspectos técnicos que los ofertantes consideren preciso aportar para valorar mejor el contenido de su propuesta, analizando las dificultades más relevantes, estudiando posibles soluciones y determinando los compromisos que en cada caso se impone el concursante para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

+ Organización de los medios personales adscritos para la ejecución de las obras.

+ Planificación de medios materiales especiales adscritos a la obra.

+ Previsión de accesos y circulaciones necesarias para la obra, afección de las obras al tráfico exterior y, en su caso, desvíos propuestos.

+ Previsión de suministros, préstamos y vertederos.

- **Programa de trabajos** que analizará en profundidad y detalle la planificación de la obra y los recursos asignados e incluirá un Programa de trabajo o Cronograma que prevea de una forma real la duración estimada de cada tarea, aportando un diagrama de Gantt para el conjunto de actividades de la obra. Al menos deberán analizarse los siguientes aspectos que deberán explicitarse en la oferta:

+ Descripción del proceso de ejecución de las obras y la secuencia de actividades propuesta.

+ Medios técnicos y humanos y rendimientos previstos de la obra y justificación de la programación propuesta para los distintos tajos de la obra en función de los medios y rendimientos previstos.

Se especificarán los medios materiales previstos, incluyendo una programación de los principales medios materiales previstos coherente con la planificación propuesta, indicando la capacidad de reforzar los medios de producción ante demandas puntuales, indicando en cada caso, cuales son medios propios.

Relación de medios humanos que el concursante se compromete a mantener en obra, indicando la capacidad de reforzar los medios de producción ante demandas puntuales, indicando en cada caso, cuales son medios propios. La disposición de medios debe ser acorde a las características de la planificación propuesta y se deberá hacer referencia a sus actividades. Se presentará una programación de dedicaciones, reflejando las horas comprometidas en cada semana de obra, con información de cargos, categorías y especialidad de los medios humanos adscritos a la obra, indicando las personas asignadas a la estructura de mando.

Organigrama de la estructura de mando, incluyendo el jefe de obra, así como los responsables y equipo de la jefatura de obra, de producción, de gestión, encargados, y otras personas adscritas al organigrama de gestión de la obra con Currículum Vitae incluyendo los años y el puesto ocupado a lo largo de la carrera profesional de las personas más relevante.

+ Relación de subcontratistas, indicando el porcentaje total máximo previsto de subcontratación.

+ Cronograma que deberá contener como mínimo: las fechas de inicio y final de cada una de las actividades –capítulos, así como el camino crítico.

+ Ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

Los ofertantes expresarán claramente el compromiso de cumplimiento de, al menos, los hitos relativos a la finalización de las diferentes tareas. Todos los hitos deberán ser aprobados por la entidad contratante. La presentación de una planificación coherente y justificada es requisito especialmente valorado e indispensable para la adjudicación de las obras. Dicha planificación constituirá el elemento fundamental de control de plazo a lo largo del desarrollo de las obras. El hito de comienzo de la planificación será la fecha estimada de inicio de las obras.

- **Relación con el entorno:** se incluirá un resumen de las medidas de coordinación para favorecer el desarrollo de las obras previstas en el entorno y se indicará las actuaciones y medidas que el adjudicatario va a implantar en la obra para asegurar la gestión medioambiental y la limpieza de las obras y viales, tanto en el emplazamiento de la obra como fuera del mismo así como detallará las medidas propuestas para garantizar la seguridad durante la ejecución de las obras así como para paliar las molestias que, en su caso, se puedan causar a los vecinos del entorno y a la ciudadanía en general.

- **Mejoras** que propone el ofertante en relación con el desarrollo de los trabajos o el resultado final de la obra, servicios adscritos a las obras y no contemplados en los pliegos, etc. así como la identificación de errores de proyecto, tanto de medición, como de falta de partidas u otro tipo de errores.

Sobre C. "DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE FÓRMULAS"

Los licitadores deberán presentar la documentación relativa a criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas ajustada al modelo que se adjunta al presente Pliego como **Anexo V**.

La entidad contratante podrá comprobar, tanto antes como después de la adjudicación y en el curso del contrato, la veracidad del contenido de los documentos incluidos en los Sobres A, B y C, entendiéndose que la falsedad de los datos y circunstancias presentados por la empresa puede ser causa de nulidad del contrato, por incumplimiento imputable al empresario constructor.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo dispuesto sobre admisibilidad de variantes. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

14. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación, indicados con su ponderación correspondiente, serán los que se indican en el punto 12 de la Carátula.

15. MESA DE CONTRATACIÓN

El punto 13 de la Carátula indica la/s persona/s designada/s para la constitución de la Mesa de Contratación.

16. APERTURA DE PROPOSICIONES

16.1 Apertura.

La Mesa de Contratación procederá en presencia en acto privado y bajo fe notarial a la apertura del Sobre A) presentado por cada licitador. El Sr. Notario levantará acta de la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Se procederá a abrir los SOBRES "A" (Documentación relativa al cumplimiento de los requisitos previos), notificándose por correo postal o correo electrónico al

licitador correspondiente concediéndole un plazo de tres (3) días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su publicación, si se observaren defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada.

Si la documentación de un licitador contuviera defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables no será admitido a la licitación.

Al margen de la solicitud de subsanación, la entidad contratante, a efectos de completar la acreditación de la solvencia de los licitadores podrá recabar de éstos las aclaraciones que estime oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirles para la presentación de otros documentos complementarios. Este requerimiento deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de tres (3) días hábiles.

Una vez subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación general presentada, la Mesa de Contratación valorará dicha documentación realizando pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

Una vez calificadas las proposiciones del sobre A), la Mesa de Contratación procederá, en acto privado y bajo fe notarial, a la apertura y estudio de los SOBRES "B" (Documentación relativa a criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor) correspondientes a los licitadores admitidos.

Finalizado el acto privado la Mesa de Contratación procederá a valorar la propuesta técnica contenida en el citado Sobre "B" de conformidad con los criterios de adjudicación y ponderación establecidos en el presente Pliego actuando con el soporte del equipo técnico mencionado en punto 13 de la Carátula.

En el día y hora que se convoque al efecto la Mesa de Contratación procederá, bajo fe notarial, a comunicar la valoración del Sobre "B" y seguidamente a la apertura del Sobre "C" (Documentación relativa a criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas). La apertura del Sobre "C" se realizará, en todo caso, en acto público.

La Mesa de Contratación formulará propuesta de adjudicación, de conformidad con los criterios que deban aplicarse para efectuar la selección del adjudicatario.

En el supuesto de que la oferta del licitador que haya obtenido la mejor puntuación se presuma que es anormalmente baja conforme a los parámetros indicados en el art. 85 RGLCAP, la Mesa de Contratación seguirá el

procedimiento previsto en el artículo 149 de la LCSP, para que el licitador realice la correspondiente justificación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a la entidad contratante.

Al efecto de que los licitadores conozcan la fecha de apertura de los sobres con antelación suficiente, se pondrá en conocimiento de todos los licitadores mediante correo electrónico, el día, la hora y el lugar (Notaría) de la apertura de los citados sobres.

17. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Efectuada la propuesta de adjudicación, se requerirá al licitador que hubiere presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

1.- Documentación justificativa de cumplir, en la fecha final de presentación de ofertas, todas las condiciones establecidas legalmente para contratar con la entidad contratante, y todos los requisitos de capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar exigidos en la Cláusula 12 del presente Pliego que no hubiera presentado en el Sobre A.

En el supuesto de que la propuesta se hubiera formulado por empresarios que pretenden concurrir integrados en una unión temporal, la referida documentación debe referirse a la totalidad de las empresas que la han de integrar.

- En su caso, Acta notarial de manifestaciones para el supuesto de que el licitador, para acreditar la solvencia exigida y/o el compromiso de adscripción de medios exigido, pretenda basarse en la solvencia y/o medios de otras entidades, según modelo contenido en el **Anexo II**.

2.- En su caso, acreditación de su constitución legal como unión temporal de empresas, debiendo designar una persona representante o apoderada única de la unión temporal, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

3.- Justificante acreditativo de haber constituido la garantía definitiva prevista en la Cláusula 11 del presente Pliego.

La Mesa de Contratación se reserva el derecho a realizar las labores de comprobación que considere oportunas o de exigir cuanta documentación adicional entienda necesaria con la finalidad de comprobar la veracidad de la información aportada por los licitadores.

Si observare defectos subsanables en la documentación presentada, la entidad contratante podrá dar un plazo de tres días naturales al licitador para que los corrija.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento de documentación en el plazo señalado o la documentación presentada adoleciera de defectos u omisiones no subsanables, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación (IVA excluido), en concepto de penalización, y que se hará efectiva sobre la garantía provisional y a recabar la misma documentación del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

La Mesa de contratación adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la referida documentación y en el plazo máximo de 2 meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

La adjudicación se acordará en resolución motivada y será notificada a los candidatos y licitadores, a través del medio para la recepción de notificaciones designado por los mismos. También se comunicará al Ayuntamiento de Loriguilla (Valencia), conforme al art. 163.2 c) TRLOTUP y se enviará, para su publicación, al DOUE, debiéndose ser publicada asimismo en la página web del Ayuntamiento de Loriguilla y en la del Órgano de Contratación.

La adjudicación producirá efectos desde el momento de la notificación al adjudicatario.

La entidad contratante, podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la adjudicación o desistir del procedimiento de adjudicación en ambos casos por razones debidamente justificadas en el expediente, sin derecho a indemnización para los licitadores.

18. PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se perfeccionará mediante su formalización.

El contrato se formalizará en documento privado que se ajustará con exactitud a las condiciones de la licitación. En ningún caso se podrán incluir en el documento

que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la contratación.

El adjudicatario podrá solicitar, no obstante, la elevación del contrato a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

La formalización se efectuará dentro del plazo máximo de quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

Cuando, por causas imputables al adjudicatario, no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, se le exigirá el importe del 3% del presupuesto base de licitación (IVA excluido), en concepto de penalización, que se hará efectivo, en primer lugar, contra la garantía definitiva, sin perjuicio de lo establecido en la letra b) del apartado 2) del artículo 71 de la LCSP. En este caso, el contrato, se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación exigida en la Cláusula 17 del presente Pliego, concediendo un plazo de diez días hábiles para presentar la misma.

19. RESPONSABLE DEL CONTRATO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA

La Dirección Facultativa ejercerá las funciones del responsable del contrato, a quien 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, dentro del ámbito de facultades que la entidad contratante le atribuya.

Las instrucciones que imparta el responsable del contrato serán de obligado cumplimiento para el empresario constructor.

20. ACTA DE COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO

El acta de comprobación del replanteo tendrá lugar dentro del plazo de un mes a contar desde la formalización de contrato, salvo ampliación de plazo acordada por la entidad contratante.

El acta de comprobación del replanteo reflejará la conformidad o disconformidad del mismo respecto de los documentos contractuales del Proyecto de Urbanización, con especial y expresa referencia a las características geométricas

de la obra, a la autorización para la ocupación de los terrenos necesarios y a cualquier punto que pueda afectar al cumplimiento del contrato.

Un ejemplar del acta se remitirá a la entidad contratante, otro al empresario constructor y un tercero a la Dirección Facultativa.

No podrá iniciarse la obra sin que se haya extendido el acta de comprobación del replanteo o cuando se hagan constar en ella reservas que se estimen fundadas, en cuyo caso se suspenderá su iniciación o se acordará la suspensión definitiva.

En cualquier caso, no podrá iniciarse la obra sin la previa aprobación del plan de seguridad y salud en el trabajo.

El empresario constructor será responsable del replanteo correcto de las Obras de acuerdo con el Proyecto y con las instrucciones de la Dirección Facultativa de la Obra. Será igualmente responsable de que los niveles, alineaciones y dimensiones de las obras ejecutadas, sean correctas y de proporcionar los instrumentos y mano de obra necesarios para conseguir este fin.

Si durante la realización de las obras se apreciase un error en los replanteos, alineaciones o dimensiones de una parte cualquiera de las obras, imputable al empresario constructor, éste procederá a su rectificación a su costa. La verificación de replanteos, alineaciones o dimensiones por la Dirección Facultativa de la Obra, no eximirá al empresario constructor de sus responsabilidades en cuanto a su exactitud.

21. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

21.1.- Documentación previa al inicio de las obras y señalización de las obras

Documentación previa:

El empresario constructor se compromete antes de iniciar los trabajos especificados en este contrato, a enviar a la entidad contratante la documentación especificada en estos Pliegos y además:

- 1.-Plan de Seguridad y Salud o en su caso adhesión al mismo.
- 2.-Designación de responsable en materia de Prevención de riesgos laborales.
- 3.- Copia testimoniada de los Seguros.

4.-Copia del contrato mercantil si se tienen exteriorizadas las funciones de prevención.

5.- Relación del personal que va a intervenir en los trabajos.

El personal que ejecute los trabajos y que conste en la relación del punto 5, no podrá ser sustituido sin previa comunicación a la entidad contratante y envío de toda la documentación referida en el contrato.

Señalización:

El empresario constructor está obligado a instalar, a su costa, el vallado de obra, las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones.

El empresario constructor cumplirá las órdenes que reciba por escrito de la Dirección de Obra acerca de instalaciones de señales complementarias o modificación de las que haya instalado. Los gastos que origine la señalización serán de cuenta del empresario constructor.

En caso de incumplimiento del empresario constructor, la entidad contratante instalará dichas señales o modificará las instaladas, corriendo los gastos por cuenta del empresario constructor.

El contrato se ejecutará con arreglo a las siguientes condiciones:

- El empresario constructor ejecutará el contrato según sus términos y condiciones, según lo dispuesto en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y su Carátula, en el Proyecto de Urbanización y en la oferta presentada por el empresario constructor, así como conforme a las instrucciones que, en interpretación de éste, diera al empresario constructor la Dirección Facultativa. Cuando dichas instrucciones fueren de carácter verbal deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

El contrato se halla sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes y que resulten de aplicación en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad y salud en el trabajo.

21.2.- Ejecución de la obra y responsabilidad por defectos de ejecución

Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el empresario constructor es responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse.

Si a juicio del facultativo director designado por la entidad contratante, hubiera alguna parte de la obra ejecutada deficientemente, el empresario constructor deberá rehacerla sin derecho a indemnización de ningún género, aunque se hubiere apreciado después de la recepción.

Si la Dirección estima que las unidades de obras defectuosas o que no cumplen estrictamente las condiciones del contrato son, sin embargo, admisibles, puede proponer a la entidad contratante su aceptación, con la consiguiente rebaja en los precios. El empresario constructor, en tal caso, queda obligado a aceptar los precios rebajados fijados por la entidad contratante, salvo que prefiera demoler y reconstruir las unidades defectuosas por su cuenta y con arreglo a las condiciones del contrato.

Si hubiera discrepancias entre las partes en cuanto a la forma de realizar los trabajos objeto del presente contrato o la calidad de los materiales a emplear en la Obra, el empresario constructor acepta el criterio que al respecto sostenga la entidad contratante y la Dirección facultativa de la obra y consecuentemente renuncia a cualquier reclamación por estos motivos.

En cualquier caso, las calidades de los trabajos deberán responder a lo exigido por la Dirección Técnica y la entidad contratante y a lo recogido expresamente en los pliegos del concurso.

Con carácter general, todos los trabajos realizados sin observar las especificaciones de calidad del Proyecto, defectuosos o no aceptados por la Dirección Técnica y la entidad contratante, obligarán al empresario constructor a su corrección o reparación.

El empresario constructor ejecutará los trabajos objeto del presente contrato de forma que no entorpezca el normal desarrollo del resto de la Obra.

Una vez terminados los trabajos objeto del presente contrato, el empresario constructor procederá de forma inmediata a la retirada de los materiales sobrantes y medios empleados en su ejecución, dejando el terreno que hubiera ocupado y que no sea de su propiedad, totalmente limpio y expedito. Si hubiese materiales sobrantes, que hayan sido aportados por la entidad contratante efectuarlo, la entidad contratante retirará todo el material, equipos y maquinaria existente en la Obra, cuyo coste será a cargo del empresario constructor, quien faculta expresamente la entidad contratante para así proceder en su nombre.

El contrato se ejecutará a riesgo y ventura del empresario constructor.

El personal adscrito a la ejecución de la obra dependerá exclusivamente del empresario constructor, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario respecto del mismo.

El empresario constructor será asimismo responsable de que su personal cumpla la normativa en vigor en materia de seguridad, higiene y salud laboral, y la normativa de funcionamiento general que pudiera emanar del Órgano de Contratación.

En general, el empresario constructor responderá de cuantas obligaciones le vienen impuestas en su carácter de empleador, así como del cumplimiento de cuantas normas regulan y desarrollan la relación laboral, o de otro tipo (si existiese, y solamente si fuera más favorable para los trabajadores), existente entre aquélla, o entre sus subcontratistas, y los/as trabajadores/as, sin que pueda repercutir contra la entidad contratante ninguna multa, sanción o cualquier tipo de responsabilidad que por incumplimiento de alguna de ellas pudieran imponerle los organismos competentes. Será responsabilidad del empresario constructor la obligación de vigilancia del cumplimiento de todas estas disposiciones y, a la mayor brevedad, la comunicación escrita a la entidad contratante de cualquier incidencia.

El empresario constructor será el único responsable ante cualquier siniestro o reclamación (judicial o extrajudicial) relacionada con el personal que trabaje en la ejecución del contrato, propio o de las eventuales subcontrataciones, no asumiendo la entidad contratante ningún tipo de responsabilidad laboral (incluida la referente a la seguridad, higiene y salud laboral), de Seguridad Social o fiscal que el empresario constructor contraiga directa o indirectamente. Igualmente, el empresario constructor asumirá exclusivamente las responsabilidades que pudieran derivarse de siniestros originados por la ejecución del contrato.

- En cualquier caso, el empresario constructor indemnizará a la entidad contratante de toda cantidad que ésta se viese obligada a pagar por incumplimiento de las obligaciones aquí consignadas, aunque ello le venga impuesto por resolución judicial o administrativa.

- El empresario constructor está obligado a cumplir toda la normativa ambiental aplicable, en especial la referente a la gestión de residuos de demolición.

- El empresario constructor vendrá obligado no sólo a la ejecución de las obras, sino también a su conservación, siendo responsable, hasta la recepción de las obras, de la vigilancia de los terrenos y los bienes ubicados en ellos.

- El empresario constructor deberá cumplir con las obligaciones que para él se deriven de lo previsto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en lo sucesivo, RGPD) y en cualquier otra norma en materia de protección de datos que resulte aplicable durante la vigencia del contrato por razón de los tratamientos de datos personales que lleve a cabo en el marco de sus actividades y por su propia cuenta y decisión, como Responsable de dicho tratamiento.

La antedicha obligación se establece sin perjuicio de lo que, en su caso, se establezca con carácter específico en el punto 17 de la Carátula en relación con el eventual tratamiento de datos personales por cuenta de la entidad contratante.

22. OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESENCIALES

Serán obligaciones contractuales esenciales las siguientes:

- El cumplimiento de la obligación principal del contrato con estricta sujeción a lo establecido en su clausulado y en el presente Pliego y en el Proyecto de Urbanización.

- La ejecución de la obra en el plazo y, en su caso, en los plazos parciales establecidos en el presente Pliego y en la oferta del empresario constructor, con cumplimiento del programa de trabajo y plan de obra propuestos, en su caso, por el adjudicatario.

- La adscripción a la ejecución del contrato de los medios humanos comprometidos, en su caso, en su oferta, así como la aportación a la obra del equipo y maquinaria y medios auxiliares que sea preciso para la buena ejecución de aquélla en plazo, así como los que la Dirección Facultativa le ordene por escrito. Todos los materiales que utilice el empresario constructor en la ejecución de la obra deberán ajustarse a los definidos en el Proyecto de Urbanización y conforme a la oferta y, en todo caso, deberán ser aprobados por la Dirección Facultativa, y ser normalizados y de reconocida garantía técnica.

Antes de la adquisición de los mismos, el empresario constructor presentará muestras de ellos para su aprobación por parte de la Dirección Facultativa, que podrá rechazar todos aquellos que, a su juicio, no reúnan las debidas condiciones.

- La obtención, previa y expresa, de la autorización de la entidad contratante para la variación del personal técnico adscrito a los trabajos cuya ejecución requiera de conocimientos y/o habilidades técnicas cualificadas y cuya calidad pueda afectar de manera significativa a su mejor ejecución, enumerado específicamente y con tal carácter en la Propuesta Técnica.

- El cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes y que resulten de aplicación en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad y salud en el trabajo, en los términos recogidos en la Cláusula 21 del presente Pliego. En dicho contexto, el empresario constructor deberá, a lo largo de toda la ejecución del contrato, abonar el salario recogido en el convenio colectivo de aplicación según la categoría profesional le corresponda a la persona trabajadora, sin que en ningún caso el salario a abonar pueda ser inferior a aquél.

- El mantenimiento y reposición de la garantía definitiva.

- La contratación o mantenimiento, como mínimo, durante la ejecución del contrato, de las coberturas y seguros propios exigidos al empresario constructor en la Cláusula 24 del presente Pliego.

- La indemnización de todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

- La retirada inmediata y sustitución del personal en obra, en el supuesto de que no cumpliera su trabajo con la debida diligencia y eficiencia, no estuviese capacitado, fuese poco cuidadoso en el desempeño de sus tareas o cometiese actos perniciosos para la buena marcha del contrato. Ello en el plazo máximo de veinticuatro horas desde el requerimiento efectuado por la Dirección Facultativa.

- Asimismo, el empresario constructor deberá reemplazar inmediatamente al personal cuando así sea necesario a fin de cubrir las ausencias de trabajo ocasionadas por bajas por enfermedad, vacaciones, permisos, licencias, accidentes, etc., garantizando la ejecución efectiva y continuada del contrato.

- La asistencia a todas las reuniones de obra que determine la Dirección Facultativa, con el objeto de posibilitar la buena marcha de los trabajos y la coordinación con el resto de oficios.

- La obtención de cuantas licencias, visados, autorizaciones y permisos requiriesen el ejercicio de la actividad y la ejecución de los trabajos, así como la gestión de los permisos municipales en particular, de los que fuesen necesarios para la colocación de andamios, vados, vallas, aperturas de calzadas para acometidas, montaje y funcionamiento de grúas, etc., así como el pago de las tasas y restantes tributos y gastos originados por razón de todos ellos.
- La redacción y visado de los proyectos que haya que presentar en los organismos competentes para obtener el alta y el permiso de funcionamiento de los enganches a redes y servicios, acometidas provisionales y definitivas y, en general, todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones, así como el pago de los gastos originados por dicha causa.
- La reposición de todos aquellos elementos y de los daños que genere durante la ejecución de las obras y expresamente sobre la urbanización.
- La preparación y puesta a disposición de la Dirección Facultativa de la documentación de estado final de obra y la documentación técnica relativa a las instalaciones y equipos, así como los correspondientes manuales de funcionamiento e instrucciones de uso.
- El desmontaje de estructuras preexistentes (bordillos, farolas, barandillas, etc.), así como la disposición de rampas, escaleras, elevadores y puertas para el acceso y salida de maquinaria y personal, de modo que se garantice el desarrollo de las obras de acuerdo con lo estipulado en los documentos de seguridad y salud.
- El acopio, fabricación, suministro y montaje de todos los equipos, elementos y materiales que resulten necesarios para la ejecución de las obras.
- El sometimiento a la aprobación de la Dirección Facultativa de las muestras de todos los materiales y elementos de instalaciones que vayan a utilizarse y la realización de los ensayos de materiales que aquélla crea oportuno efectuar.
- La instalación, mantenimiento, protección, reparación, retirada y reposición de las casetas de obra; cuantas acometidas fuesen precisas (de electricidad, teléfono, agua, etc.), y el abono de los gastos del consumo derivado de las mismas y de sus reparaciones, hasta la fecha de consecución de los boletines de enganche correspondientes con la compañía suministradora.
- La fabricación, transporte e instalación de carteles identificativos de las obras, con las características que determine la entidad contratante, en el plazo

máximo de quince días hábiles desde la firma del acta de comprobación del replanteo; y su retirada.

- La instalación de las señalizaciones precisas para indicar el acceso a las obras, la circulación en la zona en la que se realizan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de éstos, así como la adopción de las medidas de seguridad pertinentes para personas y bienes.
- La limpieza de las obras y la retirada y el transporte de todos los escombros y objetos sobre el terreno; y la restitución a su estado original del terreno ocupado por razón de la ejecución de las obras o colindante a éstas.
- La protección, conservación y vigilancia de las obras hasta el momento de su recepción.
- El cumplimiento de las disposiciones de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud.
- El cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.
- El cumplimiento de las obligaciones que, en su caso y con carácter específico, se indiquen en el punto 16 de la Carátula.

Las obligaciones previstas en la presente Cláusula y en el punto 16 de la Carátula tendrán el carácter de obligaciones contractuales esenciales a los efectos previstos en el artículo 211. f) de la LCSP, siendo por tanto el incumplimiento de las mismas, causa de resolución del contrato, a voluntad de la entidad contratante.

Obligaciones laborales y sociales.- El empresario constructor, como empresario de todo el personal que utilice en la obra para la ejecución de este contrato, responderá ante las Autoridades y Tribunales de la correcta aplicación de la Legislación vigente en materia laboral y de Seguridad Social y en el caso de que por incumplimiento de sus obligaciones en estas materias, la entidad contratante tuviese que hacer frente a las mismas, solidaria o subsidiariamente, el empresario constructor se compromete a reintegrar a aquel todas las cantidades desembolsadas por tal motivo, salvo lo dispuesto en la normativa sobre prevención de riesgos laborales.

El empresario constructor entregará al comenzar sus trabajos, relación del personal a ellos adscrito, en la que figurará su correspondiente alta en la Seguridad Social (Documento TA-2), así como la documentación referida en el

presente apartado para el caso de trabajadores comunitarios o extracomunitarios.

El empresario constructor manifiesta que en el momento de la firma se encuentra al corriente de pagos de todas las obligaciones derivadas de la Seguridad Social y se compromete a entregar certificado de estar al corriente de pagos con la Tesorería General de la Seguridad Social.

El empresario constructor deberá justificar mensualmente estar al corriente de pago de los salarios y cuotas de la Seguridad Social (a través de las nóminas y fotocopia de la liquidación de Seguros Sociales TC1 y TC2 con copia del adeudo original del banco), de los trabajadores adscritos a la obra. Así como el haber observado las normas laborales en cuanto a la contratación de sus trabajadores. Igualmente deberá estar en disposición de exhibir cuando sea requerido para ello por el Coordinador de Seguridad y Salud copia de los certificados que acrediten la información y formación dada a los trabajadores en materia de seguridad y salud y copia de los recibos de la entrega a los trabajadores de los Equipos de Protección Individual.

El empresario constructor pondrá en conocimiento de la entidad contratante, las altas y bajas que se produzcan en el personal adscrito a obra, no pudiendo trabajar en la misma ningún operario que no estuviese incluido en sus nóminas y dado de alta en las Seguridad Social, o que esté percibiendo algún subsidio de desempleo.

En caso de incumplimiento por el empresario constructor de sus obligaciones laborales y sociales, la entidad contratante queda facultada expresamente para hacer frente a las mismas con los saldos que arrojen a favor de aquél las Certificaciones pendientes de abono y retenciones efectuadas, destinando su importe al pago de los salarios, retribuciones de cualquier clase, Seguros Sociales, pensiones, o indemnizaciones que pudieran corresponder a su personal, así como al pago de todo tipo de sanciones derivadas de dicho incumplimiento.

La entidad contratante podrá resolver unilateralmente el presente contrato si de la certificación de la Entidad Gestora de la Seguridad Social a que se refiere el Art. 42- nº 1 del Estatuto de los Trabajadores, resultasen descubiertos por cuotas atrasadas.

Cuando el empresario constructor haya contratado trabajadores no comunitarios deberá tener en su poder, copia del permiso de trabajo y residencia, o autorización administrativa. Asimismo, deberá comprobar que dicho permiso o autorización no se haya limitado a una actividad o ámbito geográfico determinado.

En el supuesto de trabajadores comunitarios deberá tener copia de la correspondiente tarjeta de residencia de ciudadano de un estado miembro de la Unión Europea.

En el caso de que el empresario constructor haya subcontratado parte de su actividad con una empresa extranjera comunitaria o extracomunitaria que desplace temporalmente sus trabajadores a España, deberá entregar a la entidad contratante:

- Copia del contrato de trabajo.
- Copia de la comunicación de desplazamiento a la Autoridad Laboral Española, salvo que la duración del desplazamiento sea inferior a 8 días, en caso de empresas comunitarias y copia de la autorización de residencia y trabajo para la prestación transnacional de servicios, en el caso de empresas no comunitarias.
- Certificado de estar al corriente en las cuotas de Seguridad Social.

Asimismo, y salvo que la empresa extranjera subcontratada cotice por el trabajador desplazado en España, el empresario constructor deberá entregar a la entidad contratante:

- Certificado de legislación aplicable expedido por la Administración de la Seguridad Social competente en el país de origen del trabajador, a solicitud de la empresa extranjera.
- Declaración del trabajador de mantenimiento de legislación de Seguridad Social del país de origen presentada ante la Administración de la Seguridad Social competente de aquel país.
- Cuando el desplazamiento del trabajador extranjero haya excedido del periodo máximo estipulado en función del país (12 meses en el caso de países comunitarios) el empresario constructor deberá remitir a la entidad

contratante copia de la resolución de la Administración de la Seguridad Social española con manifestación de la conformidad a la prórroga solicitada por la Empresa extranjera subcontratada.

En todo caso, el subcontratista deberá garantizar que los trabajadores extranjeros comunitarios o extracomunitarios que presten servicios en la obra se rijan por el Convenio Colectivo aplicable al resto de trabajadores.

Obligaciones de Seguridad y Salud. - El empresario constructor, como empresario de todo el personal que utilice para la ejecución de este contrato, responderá ante las Autoridades, Organismos y Tribunales de la correcta aplicación de la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral, y de la adecuada adaptación de su actuación al contenido del Plan de Seguridad y Salud elaborado por la entidad contratante. Asimismo, el empresario constructor acatará las órdenes que en materia de seguridad y salud imparta el COORDINADOR DE OBRA nombrado por la entidad contratante. El empresario constructor deberá presentar a la entidad contratante el Plan de Seguridad y Salud, o escrito adhesión al plan de Seguridad y Salud redactado por la entidad contratante.

En el supuesto de que el empresario constructor proponga medidas alternativas de prevención, deberá aportar la correspondiente justificación técnica, que en ningún caso podrá implicar disminución de los niveles de protección previstos en el Plan de Seguridad y Salud de la obra, ni una disminución del presupuesto. Asimismo, estas medidas deberán ser comunicadas y aprobadas por el Coordinador de Seguridad y Salud en la obra, procediendo a modificar el Plan de Seguridad y Salud y comunicándoselo a la autoridad laboral.

El empresario constructor entregará a su personal los medios de Seguridad Personal que exige la Ley, formalizando su entrega mediante documento recibo de dichas protecciones, firmado por cada trabajador, en el que se manifieste su obligatoriedad de uso, debiendo entregar a la entidad contratante fotocopia de este documento.

El empresario constructor comprobará la adecuación de los medios de protección colectiva que sean precisos para la realización de los trabajos que se hayan contratado, responsabilizándose de no iniciar trabajos hasta su colocación en el momento oportuno y de su mantenimiento.

Respecto de los elementos de protección instalados bien por el empresario constructor o por otra empresa subcontratista, el empresario constructor se responsabilizará de su adecuado uso y conservación por parte de sus trabajadores. En este sentido, cuando resulte obligada la retirada de algún elemento de protección colectiva por necesidades de la ejecución de su trabajo, se utilizará una protección alternativa adecuada, previa comunicación al coordinador de seguridad y salud, y se procederá a su reposición inmediata al desaparecer la situación que obligó a esta retirada. Los equipos de protección están incluidos en los precios pactados.

Todo el personal del empresario constructor deberá acudir en horas de trabajo a las reuniones informativas sobre Seguridad y Salud que imparta el COORDINADOR DE OBRA. Este tiempo dedicado a seguridad está incluido en los precios ofertados.

Las infracciones reiteradas en materia de Seguridad y Salud Laboral cometidas por un trabajador del empresario constructor obligarán al mismo a su sustitución.

Toda la maquinaria, instalaciones y elementos de trabajo aportados a la Obra por el empresario constructor, cumplirán el total de los requisitos exigidos, tanto por la normativa vigente como por el Plan de Seguridad y Salud que le son de aplicación.

El empresario constructor vendrá obligado a presentar al Coordinador de Seguridad y Salud certificado de aptitud del reconocimiento médico de sus empleados y los empleados de sus subcontratas, con especial interés en aquellos trabajadores que desarrollen sus funciones en altura, indicando profesión/oficio y puesto de trabajo a desempeñar, antes de que inicien sus trabajos en la obra justificando igualmente los oficios cualificados. Asimismo, señalará el procedimiento asistencial en caso de accidente, indicando la entidad, clínica, médico, etc., donde serán atendidos los accidentados

El empresario constructor designa en este caso a quien él delegue como su representante en materia de Seguridad y Salud, para exigir a sus operarios el cumplimiento de las normas de Seguridad y Salud Laboral aplicables, dar las órdenes oportunas al respecto y velar del cumplimiento de las mismas.

Quien él delegue en representación del empresario constructor se obliga a asistir a los Comités de Seguridad y Salud Laboral, parciales o generales, que se desarrollen con motivo de los trabajos.

Si el número de empleados del empresario constructor supera la cantidad de 30, el empresario constructor creará y reunirá mensualmente su propio Comité de Seguridad y Salud Laboral, que coordinará y adaptará su actividad al creado por la entidad contratante.

El incumplimiento por el empresario constructor de sus obligaciones en los temas de Seguridad y Salud Laboral, facultará a la entidad contratante a imponerle una sanción de hasta 600 Euros; en caso de reiteración, la entidad contratante podrá resolver el contrato sin que el empresario constructor tenga derecho a indemnización alguna, independientemente de los daños y perjuicios que la entidad contratante pudiese reclamarle.

Personal del empresario constructor. - La entidad contratante se reserva el derecho a recusar en cualquier momento a aquel personal que, a su juicio, no reúna las condiciones de idoneidad suficiente. El personal empleado por el empresario constructor en cada uno de los cometidos deberá ser el adecuado en cantidad y calidad para los trabajos a realizar.

El empresario constructor acepta para sí la condición de patrono absoluto, exonerando a la entidad contratante en la forma más amplia posible de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento por parte del empresario constructor de las obligaciones expresadas en los párrafos anteriores.

Gastos e impuestos por cuenta del adjudicatario. - Serán de cuenta del empresario constructor todos los gastos derivados de la publicación de la licitación en Boletines Oficiales, así como los de formalización del contrato, si éste se elevara a escritura pública.

Se considerarán incluidos en la proposición del adjudicatario y en el precio del contrato todos los gastos que resultaren necesarios para la ejecución del contrato.

Serán de cuenta del empresario constructor los gastos de ensayo y controles de calidad acordados por la dirección de obra en una cuantía máxima equivalente al 1% del presupuesto de la obra. No obstante, no tendrán tal limitación y

correrán íntegramente por cuenta del empresario constructor los gastos derivados de los controles que sea necesario realizar como consecuencia de defectos en la calidad y en la ejecución de la obra.

23. CONFIDENCIALIDAD Y DEBER DE SECRETO

Sin perjuicio de lo previsto en la legislación vigente en materia de acceso a la información pública y de las disposiciones contenidas en la LCSP relativas a la a la publicidad de la adjudicación y a la información que deba darse a los candidatos y a los licitadores, la entidad contratante no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores que éstos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en el presente procedimiento de licitación o en otros posteriores.

El empresario constructor deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le haya dado el referido carácter en el Pliego o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

Este deber de confidencialidad se mantendrá durante el plazo indicado en el punto 18 de la Carátula.

24. RESPONSABILIDAD Y SEGUROS

El empresario constructor responderá de la perfecta ejecución de los trabajos, vigilando los mismos con sus propios medios humanos y materiales, bajo la dirección del responsable colocado a pie de obra. Se obligará a instalar por su cuenta las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la regulación del tráfico en las zonas de trabajo y los puntos de posible peligro, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones, así como a adoptar todas las medidas de seguridad, para las personas y bienes, que exija la naturaleza de la obra.

Será obligación del empresario constructor indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, con especial referencia al incumplimiento de los plazos, tanto parciales como total, exigidos en el presente Pliego.

Serán a cargo de la empresa adjudicataria todos los daños y perjuicios producidos en el desarrollo de las obras, cualquiera que sea su naturaleza y volumen

Con independencia de lo anterior, el empresario constructor contratará para el período que duran los trabajos y el período de garantía, a su cuenta, los seguros indicados en los términos y condiciones que a continuación se señalan:

- Seguro de Responsabilidad Civil que garantice las responsabilidades que se puedan derivar por los daños y perjuicios que se causen a terceras personas o cosas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las imputables a la entidad contratante, como las imputables a La Empresa Adjudicataria, los empresarios constructores y subcontratistas.

El empresario constructor aportará copia de la Póliza de Responsabilidad Civil, incluyendo la cobertura de RC Patronal y Cruzada, por un capital asegurado no inferior a 1.000.000€.

Las coberturas exigidas serán como mínimo las siguientes: Explotación, Subsidiaria de subcontratistas, Patronal y Cruzada, así como RC derribos, Post trabajos y Defensa y Reclamación.

Las coberturas exigidas serán como mínimo las siguientes: Explotación, Subsidiaria, Patronal y Cruzada, RC derribos, Post trabajos y Defensa.

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.

Además del seguro de 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 seguros:

- Seguro de Todo Riesgo Construcción que asegure los daños a la obra con una suma asegurada equivalente al precio de adjudicación del contrato, éste último se deberá suscribir con ocasión de la ejecución de esta obra y de forma previa a la firma del contrato.
- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, con arreglo a la normativa vigente.

- Seguro obligatorio tanto de vehículos propios como de los utilizados por el adjudicatario de la obra garantizando ilimitadamente su responsabilidad civil.
- Seguro 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.
- Seguro de Daños a la Maquinaria y/o equipo de obra utilizados por el adjudicatario para la ejecución de los trabajos, bien sean de su propiedad, de otros empresarios constructores o subcontratistas o estén arrendados.

La responsabilidad primaria y directa del Empresario constructor 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 Empresario constructor en virtud del resto de las estipulaciones contractuales.

Durante la vigencia del contrato, la entidad contratante podrá pedir al Empresario constructor que le exhiba la documentación correspondiente a dichos seguros, o que se le entregue copia de las pólizas o certificado de las mismas, así como que se le acredite estar al corriente en el pago de las primas, con la obligación por parte de este de cumplimentar dicho requerimiento, pudiendo - en caso contrario - la Propiedad, suspender el pago de las certificaciones y suspender el plazo de garantía de un año, sin que dicho periodo de suspensión sea computable a efectos de indemnizaciones, todo ello sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar por causa del incumplimiento

25. PENALIZACIONES

a) Penalizaciones por demora.

Cuando el empresario constructor, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento de cualquiera de los distintos plazos de ejecución consignados en el presente Pliego y/o en la Carátula, la entidad contratante podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato,

en los términos de la Cláusula 31 del presente Pliego, o por continuar en su ejecución, devengándose, en este último caso, a favor de la entidad contratante, adicionalmente a cualesquiera indemnizaciones de daños y perjuicios que procedan, las penalizaciones indicadas en el punto 20 de la Carátula.

La constitución en mora del empresario constructor no precisará intimación previa por parte de la entidad contratante.

b) Penalizaciones por ejecución defectuosa de las prestaciones contratadas o incumplimiento de cualesquiera otras condiciones contractuales.

Cuando el empresario constructor, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en ejecución defectuosa de las prestaciones contratadas o incumplido cualesquiera otras condiciones contractuales, la entidad contratante podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato, en los términos de la Cláusula 31 del presente Pliego, o continuar en su ejecución, devengándose, en este último caso, a favor de la entidad contratante, adicionalmente a cualesquiera indemnizaciones de daños y perjuicios que procedan, las penalizaciones indicadas en el punto 20 de la Carátula.

Las penalizaciones se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al empresario constructor, o sobre la garantía, cuando no puedan deducirse de aquéllas, siendo objeto de la correspondiente reclamación en la cuantía que excedan de la garantía.

En todo caso, tanto de opción por la resolución como por la continuación del contrato, la entidad contratante podrá decidir unilateralmente la continuación del mismo durante el tiempo que estime preciso, por medios propios o de terceros, repercutiendo en ambos casos el coste de dicha continuación en el empresario constructor, sin perjuicio de las indemnizaciones de daños y perjuicios y demás efectos previstos en la presente Cláusula.

En ambos casos, las referidas penalizaciones son cumulativas a los daños y perjuicios que se acrediten, y no podrán superar el 5% del importe total del contrato.

26. CESIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario no podrá ceder total ni parcialmente a un tercero, sin el previo consentimiento expreso de la entidad contratante, los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato.

27. SUBCONTRATACIÓN

El empresario constructor podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación con sujeción a lo que disponga la presente Cláusula y el artículo 215 de la LCSP, salvo las prestaciones indicadas, en su caso, en el punto 22 de la Carátula.

El empresario constructor deberá comunicar por escrito, tras la adjudicación del contrato y, a más tardar, cuando inicie la ejecución de este, al Órgano de Contratación la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad, datos de contacto y representante o representantes legales del subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de este para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, y acreditando que el mismo no se encuentra incurso en prohibición de contratar de acuerdo con el artículo 71 de la LCSP.

El empresario constructor principal deberá notificar por escrito al Órgano de Contratación cualquier modificación que sufra esta información durante la ejecución del contrato principal, y toda la información necesaria sobre los nuevos subcontratistas.

En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia será suficiente para acreditar la aptitud de este.

La acreditación de la aptitud del subcontratista podrá realizarse inmediatamente después de la celebración del subcontrato si esta es necesaria para atender a una situación de emergencia o que exija la adopción de medidas urgentes y así se justifica suficientemente.

Los subcontratistas quedarán obligados solo ante el empresario constructor principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la entidad contratante, con arreglo estricto al Pliego, al Proyecto de Urbanización y a los términos del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral a que se refiere el artículo 201 de la LCSP.

El conocimiento que tenga la entidad contratante de los subcontratos celebrados por el empresario constructor principal no alterará la responsabilidad exclusiva del empresario constructor principal.

El pago a subcontratistas y suministradores, así como la comprobación de dichos pagos se realizará según lo dispuesto en los artículos 216 y 217 de la LCSP.

28. MODIFICACIONES DEL CONTRATO

La entidad contratante podrá en todo momento efectuar modificaciones o cambios en el Proyecto, así como añadir y/o suprimir unidades de obra incluidas o no en el Proyecto. Esta potestad la podrá ejercer siempre que lo estime conveniente y el empresario constructor no podrá oponerse a ello, quedando obligado a ejecutarlas.

La sistemática que se empleará para la valoración de las posibles modificaciones o cambios del Proyecto, será la siguiente:

- Si las modificaciones sólo comportan alteración en las mediciones establecidas en el Presupuesto del empresario constructor, se modificará la medición sólo en la parte afectada y se aplicará, a la nueva medición, el precio unitario que figura, para la unidad de que se trate, en el Presupuesto del empresario constructor, obteniéndose así el aumento o disminución del precio del contrato.
- Si las modificaciones o cambios conllevan el incorporar unos materiales determinados o cambiar unos materiales por otros a una unidad de obra del Presupuesto de Contrata, se valorarán contradictoriamente dichos materiales, incorporándose su valoración al precio unitario establecido en el Presupuesto, previa deducción del valor que para los materiales sustituidos figuren en el precio descompuesto correspondiente. Cuando no existiera acuerdo entre las partes sobre el precio de los materiales y/o suministros, la entidad contratante podrá optar por contratar dichos trabajos a un tercero.
- Si las modificaciones o cambios comportan la introducción de unidades nuevas, éstas se valorarán contradictoriamente entre las partes. A falta de acuerdo entre las partes se establecerá el precio de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior.

Para todos los casos, el empresario constructor necesitará la aprobación por escrito de la Dirección Facultativa y de la entidad contratante, tanto de la ejecución de la partida de obra propiamente dicha como del precio de la misma, antes de su ejecución y abono.

El empresario constructor no podrá reclamar cantidad alguna por causa de errores de medición en el Proyecto o descripción de las unidades de obra, ya que este ha sido revisado por el empresario constructor, encontrándolo conforme.

En el caso de que las variaciones a introducir se derivaran de un error de diseño manifiesto del Proyecto, y cuando su corrección implicara necesariamente un incremento de costo, quedará habilitado el empresario constructor para realizar la pertinente petición.

En el caso de que cualquier modificación o cambio en el Proyecto o la introducción de nuevas unidades o aumento en las mediciones comportará un aumento en el plazo de ejecución, la Dirección Facultativa lo deberá estipular de acuerdo con el empresario constructor a su leal saber y entender.

29. RECEPCIÓN Y PLAZO DE GARANTÍA

El contrato se entenderá cumplido por el empresario constructor cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de la entidad contratante, la totalidad de la prestación, así como se encuentre recepcionada la obra de urbanización por el Ayuntamiento de Loriguilla.

Su constatación requiere por parte de LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L., de un acto formal y positivo de recepción o conformidad (Acta de recepción), de forma simultánea a la recepción del Ayuntamiento de Loriguilla.

Si, con ocasión del acto de recepción, las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, la entidad contratante las dará por recibidas definitivamente, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía señalado a continuación.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta de recepción provisional y la Dirección Facultativa señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquéllos. Si transcurrido dicho plazo el empresario constructor no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.

El plazo de garantía se indica en el punto 24 de la Carátula. La conservación de las obras durante dicho plazo y la reparación de los vicios o defectos que puedan manifestarse en los trabajos realizados durante el mismo, será de cuenta del

empresario constructor, no teniendo derecho a ninguna indemnización ni pago por este concepto.

Dentro del plazo de quince días naturales anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, la Dirección Facultativa, de oficio o a instancia del empresario constructor, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el empresario constructor quedará relevado de toda responsabilidad, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía. En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, la Dirección Facultativa procederá a dictar las oportunas instrucciones al empresario constructor para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del empresario constructor, responderá éste de los daños y perjuicios que se manifiesten durante un plazo de quince años, a contar desde la recepción.

Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del empresario constructor.

30. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

Si la entidad contratante acordase la suspensión del contrato se levantará un acta en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución de aquél.

En caso de suspensión de la Obra, se observarán las normas siguientes:

- Si se suspendiese o paralizase durante 3 meses ininterrumpidamente por cualquier causa no imputable al empresario constructor, el presente contrato quedará automáticamente suspendido o resuelto a elección de éste, sin derecho en tal supuesto a indemnización alguna. En caso de resolución se procederá a la liquidación de los trabajos pendientes a certificar.

- Si la suspensión o paralización tuviera una duración de 12 meses, este contrato quedará en todo caso resuelto, con los efectos previstos en el párrafo anterior.
- Si la suspensión o paralización se produjera por causas imputables al empresario constructor o a instancias de éste, y ésta tuviera una duración de 2 semanas, la entidad contratante podrá a su elección resolver o no el contrato. En caso de que se optase por la resolución abonará al empresario constructor la obra realmente ejecutada descontando los daños y perjuicios a los que la suspensión diera lugar, así como al importe de las penalizaciones en las que hubiera incurrido.

A estos efectos se entenderá que la obra está suspendida o paralizada cuando así lo manifestase la Dirección Facultativa.

El aplazamiento o la suspensión, no dará derecho, en ningún caso, al abono de Lucro Cesante ni indemnización ninguna al empresario constructor.

31. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por su cumplimiento o por resolución acordada de acuerdo con lo regulado a continuación.

Serán causas de resolución del contrato, a voluntad de la entidad contratante:

- a) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del empresario constructor.
- b) El incumplimiento de la obligación principal del contrato.
- c) El incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales, siempre que éstas hayan sido calificadas como tales.
- d) La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no se posible modificar el contrato conforme a lo previsto en el presente Pliego.
- e) El impago, durante la ejecución del contrato, de los salarios por parte del empresario constructor a los trabajadores que estuvieran participando en la misma, o el incumplimiento de las condiciones establecidas en los convenios

colectivos de aplicación para estos trabajadores, también durante la ejecución del contrato.

f) El abandono de la obra por parte del empresario constructor, entendiéndose producido éste cuando la prestación deje de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada, a criterio de la entidad contratante, o con los medios comprometidos para la ejecución del contrato en plazo.

g) Los incumplimientos de orden social y medioambiental y el incumplimiento por el empresario constructor o las empresas subcontratadas de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud, y de lo estipulado en el estudio y el plan de seguridad y salud.

h) En general, cualquier incumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.124 del Código Civil.

i) Las causas de resolución del contrato establecidas en el artículo 245 de la LCSP, que se declaran expresamente de aplicación, siendo éstas las siguientes:

1. La demora injustificada en la comprobación del replanteo.
2. La suspensión de la iniciación de las obras por plazo superior a cuatro meses.
3. La suspensión de las obras por plazo superior a ocho meses por parte de la entidad contratante.
4. El desistimiento.

En cualquiera de las causas de resolución previstas en esta Cláusula, dicha resolución operará automáticamente, sin más requisito que la notificación fehaciente que la entidad contratante realice al empresario constructor de su decisión a tal efecto.

Recibida dicha notificación, el empresario constructor vendrá obligado de inmediato a entregar a la entidad contratante, poniendo a su disposición, la totalidad de los documentos elaborados hasta la fecha por él para llevar a cabo las prestaciones contratadas, así como la restante documentación o información que se hubiese generado por razón del contrato, junto con los documentos utilizados y entregados por la entidad contratante al empresario constructor, pasando todos ellos a ser propiedad de la entidad contratante.

Asimismo, desde el momento en que se acuerde la resolución del contrato, toda la obra realizada, en su caso, hasta la fecha, incluidos los materiales acopiados, pasará a ser propiedad de la entidad contratante. A estos efectos, se redactará un acta de estado de ejecución de forma que queden determinadas las partes de obra y los materiales que la entidad contratante acepta como recibidos y las partes de obra y materiales que se tienen por no recibidos, así como las razones de su no recepción.

Todo ello sin perjuicio de la posterior liquidación económica del contrato que proceda, según lo dispuesto a continuación.

Las responsabilidades económicas que pudieran derivarse de la resolución del contrato por las causas previstas en esta Cláusula, así como por cualesquiera otras que pudieran resultar legalmente procedentes, se liquidarán una vez resuelto efectivamente el contrato, no siendo óbice para que la entidad contratante pueda continuar con su ejecución.

En todo caso de resolución, el empresario constructor tendrá, en principio, derecho a percibir el precio de la totalidad de las prestaciones aceptadas que efectivamente hubiese realizado.

Cuando la resolución del contrato se produzca por cualquier causa imputable al empresario constructor, se devengará a favor de la entidad contratante, adicionalmente a cualesquiera indemnizaciones de daños y perjuicios que procedan, con carácter cumulativo, la cantidad prevista en el punto 25 de la Carátula. Ambas cantidades se deducirán de la garantía definitiva y del precio pendiente de abonar al empresario constructor y el exceso será objeto de la correspondiente reclamación.

No obstante lo anterior, se declara expresamente la aplicación de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 246 de la LCSP, esto es:

a) Si se demorase injustificadamente la comprobación del replanteo, dando lugar a la resolución del contrato, el empresario constructor solo tendrá derecho por todos los conceptos a una indemnización equivalente al 2 % del precio de la adjudicación (IVA excluido).

b) En el supuesto de desistimiento antes de la iniciación de las obras, o de suspensión de la iniciación de las mismas por parte de la entidad contratante por plazo superior a cuatro meses, el empresario constructor tendrá derecho a percibir por todos los conceptos una indemnización del 3 % del precio de adjudicación (IVA excluido).

c) En caso de desistimiento por parte de la entidad contratante una vez iniciada la ejecución de las obras, o de suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses por causas imputables a la entidad contratante, el empresario constructor tendrá derecho por todos los conceptos al 6% del precio de adjudicación del contrato de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial (IVA excluido).

Podrá, por último, resolverse el contrato por mutuo acuerdo entre la entidad contratante y el empresario constructor, en cuyo caso los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.

32. RÉGIMEN JURÍDICO

El contrato es de carácter privado, rigiéndose, en cuanto a su preparación, por el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y por el Proyecto de Urbanización y, en cuanto a su adjudicación, por el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato se regirá por el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por el Proyecto de Urbanización y, en lo no previsto en los mismos, por las normas de derecho privado.

Este Pliego de Cláusulas Administrativas, así como su carátula y anexos y el documento contractual que posteriormente se derive, tienen carácter contractual.

33. JURISDICCIÓN

Los contratos que se celebren para la selección del empresario constructor tendrán siempre la consideración de contratos privados.

El conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas afecte a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de estos contratos, corresponderá al orden jurisdiccional civil.

Anexo I. Modelo de aval.

La entidad [...] (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), con C.I.F. [...], con domicilio en [...] (a efectos de notificaciones y requerimientos) y, en su nombre, [...] (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento, AVALA a:

[...] (nombre y apellidos o razón social del avalado), C.I.F. [...], ante [...], por importe de [...] euros, para responder de las obligaciones derivadas del contrato de [...].

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y división y con compromiso de pago al primer requerimiento de [...].

El presente aval estará en vigor hasta que [...] autorice su cancelación o devolución.

En [...], a [...] de [...] de [...].

[Firma]

Anexo II. Modelo de acta notarial de manifestaciones para el supuesto de que el licitador, acreditar la solvencia exigida y/o el compromiso de adscripción de medios exigido, pretenda basarse en la solvencia y/o medios de otras entidades.

*[NOTA: Se debe presentar únicamente en caso de que el licitador hubiera presentado la mejor oferta, y en el supuesto de que el licitador, para acreditar la solvencia exigida y/o el compromiso de adscripción de medios exigido, pretenda basarse en la solvencia y/o medios de otras entidades. **Debe ser completado por la tercera entidad**]*

D./D^a [...], con D.N.I. [...], como representante legal de la empresa [...], con C.I.F. [...], manifiesta que conoce en todo su alcance las condiciones de la licitación para la contratación de [...] a la que concurre el licitador [...] (nombre del empresa licitadora), y manifiesta su voluntad irrevocable de poner a disposición de dicho licitador, caso de que resulte adjudicatario, los medios necesarios para la ejecución del contrato, con aceptación expresa de lo dispuesto en el artículo 1257.2 del Código Civil, debiendo autorizarse expresamente por [...] su sustitución o modificación.

La presentación de este escrito ante [...] tendrá los efectos de aceptación de dicho compromiso, para el supuesto de que el licitador en cuestión resulte adjudicatario.

En [...], a [...] de [...] de [...].

[Firma]

Anexo III. Documento Europeo Único de Contratación (DEUC).

Anexo IV. Designación de medio preferente de recepción de las notificaciones.

D./D^a [...], con domicilio en [...] y D.N.I. nº [...], en nombre propio o en representación de [...], con domicilio en [...] y D.N.I. o C.I.F. nº [...], en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, enterado de la licitación de [...], mediante la presente, designa como medio preferente para la recepción de cualquier notificación que [...] deba realizar con motivo de la presente licitación el siguiente (*):

Correo electrónico.

En todo caso, a efectos de notificaciones, se indican los siguientes datos:

Dirección de correo electrónico:

Dirección postal:

Nº de Fax:

Teléfonos/s de contacto:

[Nota: Al efecto de dar mayor agilidad a las notificaciones, se recomienda designar el correo electrónico del licitador como medio preferente, medio que será plenamente válido a efectos de notificaciones por ser el medio señalado por el propio licitador. No obstante, se admite la designación de otro medio como preferente. De no efectuarse dicha designación, se procederá a la notificación por correo postal certificado en el domicilio indicado.]

Anexo V. Proposición relativa a criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas.

D./D^a [...], con domicilio en [...] y D.N.I. nº [...], en nombre propio o en representación de [...], con domicilio en [...] y D.N.I. o C.I.F. nº [...], en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, enterado de la licitación, mediante procedimiento [...], para la contratación de [...], mediante la presente,

DECLARA

1. Que se compromete a la ejecución del contrato de [...], conforme a las siguientes condiciones:

- Precio ofertado: Euros (IVA excluido).
- Relación de precios unitarios -a efectos informativos-, en concepto de ejecución material (anexo).
- Plazo de ejecución ofertado: meses.
- Plazo de garantía ofertado:año(s).

2. Que conoce la documentación contractual que rige el contrato, que expresamente asume y acata en su totalidad.

En [...], a [...] de [...] de [...].

[Firma]

Anexo VI. Contrato de urbanización

MODELO DE CONTRATO

En Loriguilla a __ de _____ de 2.022

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, con domicilio en c/, nº....., y N.I.F. número, quien interviene en nombre y representación de la mercantil, entidad domiciliada en c/, nº, con nº de identificación fiscal, constituida por tiempo indefinido en fecha, ante el Notario de, D., con el número de su Protocolo, inscrita al Tomo, Libro, Hoja Ostenta la representación de en virtud de Escritura de poder otorgado en fecha ante el Notario de D. con el número de protocolo, que en lo sucesivo se denominará el Urbanizador.

De otra parte, D., mayor de edad, con domicilio en c/ nº..... y N.I.F. número, quien interviene en nombre y representación de la mercantil, entidad domiciliada en c/, nº _ con nº de identificación fiscal, constituida por tiempo indefinido en fecha, ante el Notario de, D., con el número de su Protocolo, inscrita al Tomo, Libro, Hoja Ostenta la representación de en virtud de Escritura de poder otorgado en fecha ante el Notario de D. con el número de protocolo, que en lo sucesivo se denominará el contratista.

EXPONEN

1º.- Que la mercantil “LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.” (en adelante, indistintamente referida como “LOIOLA” o el “**Agente Urbanizador**”) fue designada Agente Urbanizador del Programa de actuación integrada para el desarrollo del sector I-12 de suelo urbanizable industrial de Loriguilla, mediante acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Loriguilla, de fecha 26 de mayo de 2022.

2º.- Que en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, LOIOLA convocó licitación pública para seleccionar al empresario constructor de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución Única del Sector Industrial I-12 “Barranc del Pozalet” en el término municipal de Loriguilla (Valencia), conforme al Proyecto de Urbanización del citado Sector, redactado por la empresa “Servicios, Estudios, Obras y Mantenimientos, S.L.” (en adelante, “SEOM”), y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Loriguilla el 19 de septiembre de 2022.

3º.- Que, tras examinar las propuestas recibidas, LOIOLA efectuó una propuesta de adjudicación de las obras objeto de licitación a la mercantil....., siendo comunicada dicha propuesta de adjudicación al Ayuntamiento de Loriguilla (Valencia).

4º.- Que las partes comparecientes, teniendo y reconociéndose capacidad legal suficiente para contratar, convienen en formalizar este contrato de ejecución de las obras de urbanización del PAI para el desarrollo de la unidad de ejecución comprensiva de los sectores 1-12 de Loriguilla,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

1.1. Constituye el objeto de este contrato la ejecución, con suministro de materiales, de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución Única del Sector I-12 “Barranc del Pozalet” en el término municipal de Loriguilla (Valencia), conforme al Proyecto de Urbanización del citado Sector, redactado por SEOM, y aprobado definitivamente por el ayuntamiento de Loriguilla (Valencia) el 19 de septiembre de 2022 (en adelante, el “**Proyecto de Urbanización**”). Y ello, en cumplimiento de lo establecido en el art. 163.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido

de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, "TRLOTUP").

1.2. El Contratista considera que las características de las obras de urbanización objeto de este contrato y sus condiciones de ejecución se encuentran perfectamente determinadas de conformidad con la información contenida en los documentos que al mismo se incorporan; en el supuesto de que para su ejecución fuese precisa la realización de alguna unidad o parte de obra no prevista expresamente en el Proyecto y documentación adjunta, quedará comprendida en el precio estipulado en la cláusula 3.1., del presente contrato.

1.3. Asimismo, el Contratista ha inspeccionado y examinado el emplazamiento de la obra, sus alrededores y la información disponible en relación con dichas circunstancias, habiéndose asegurado en especial, antes de calcular y presentar su oferta, de los siguientes extremos:

- De la estructura y emplazamiento de los terrenos;
- De sus condiciones geológicas, hidrológicas y climatológicas;
- De la naturaleza, características y extensión del trabajo;
- De los materiales maquinaria, personal, y demás análogos necesarios para llevar a cabo las obras;
- De las vías de acceso al emplazamiento; de los medios que pudiera necesitar para acomodarse al terreno.
- Y, en general, ha obtenido toda la información necesaria en lo relativo a los riesgos, contingencias y todas las demás circunstancias que puedan influir en su oferta.

En consecuencia, el Contratista ha comprobado las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados y unidades completas, por lo que declara 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.

SEGUNDA.- DOCUMENTOS Y NORMAS VINCULANTES PARA LAS PARTES.

Las partes contratantes regulan la presente relación contractual con carácter vinculante y por el siguiente orden:

- 1) Lo convenido en el presente contrato.
- 2) El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha servido de base para la licitación de las obras de urbanización objeto del presente contrato y su carátula.
- 3) El Proyecto de Urbanización.
- 4) La plica presentada por el Contratista en la licitación de las obras de urbanización objeto del presente contrato.

Los citados documentos se consideran incorporados al presente contrato, formando parte integrante del mismo. En caso de contradicción de alguno de los documentos, prevalecerá lo convenido en el presente contrato y, en su defecto, lo señalado en cada uno de los documentos reseñados por el orden que se han fijado en esta cláusula, y, en lo no previsto se aplicará, subsidiariamente, la normativa de derecho privado.

TERCERA.- PRECIO.

3.1. Se acuerda como precio total de la ejecución de la obra objeto de este contrato la cantidad de [*] euros ([*] €), IVA excluido. Se entienden incluidos en dichos precios los gastos generales de la empresa y el beneficio industrial, así como las acometidas provisionales de agua y energía eléctrica necesarias para la ejecución de la obra, y sus consumos.

El precio total de la ejecución de la obra objeto de este contrato, prevista en el Proyecto de Urbanización, es cerrado e invariable; esto es, se trata de un precio alzado o cerrado en la ejecución de la obra por las calidades y las mediciones del proyecto, ejecutando el Contratista la obra a su riesgo y ventura. En los precios estarán incluidos, como indicado en el párrafo anterior, todos los costes directos, indirectos y generales, así como los costes energéticos y de agua que sean necesarios. Asimismo, comprenden todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier

unidad de obra, por considerarse incluidos en el precio de esta, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.

3.2. Al precio pactado habrá que añadir el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que corresponda según el tipo de obra y la legislación fiscal vigente, sin perjuicio, en su caso, de la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo.

3.3. El Contratista se compromete a ejecutar las obras de urbanización por el precio antes citado, el cual incluye todos los costes necesarios para la ejecución de todos los Capítulos detallados en el Presupuesto del Proyecto de Urbanización.

3.4. Pese al carácter de precio alzado o cerrado del contrato aquellas unidades de obra que estando recogidas en el Presupuesto del Proyecto de Urbanización no sean ejecutadas ni tan siquiera parcialmente, serán descontadas del precio total estipulado en el punto 3.1.

CUARTA.- CERTIFICACIONES

Mensualmente, el Contratista medirá las unidades de obra ejecutadas durante el mes anterior.

Para las obras o partes de obras cuyas dimensiones y características hayan de quedar posterior y definitivamente ocultas, el Contratista está obligado a avisar al Director Facultativo de las obras con la suficiente antelación, a fin de que éste pueda realizar las correspondientes mediciones y toma de datos, levantando los planos que las definan, cuya conformidad suscribirá el Contratista.

A falta de aviso anticipado, cuya existencia corresponde probar al Contratista, queda este obligado a aceptar las decisiones de la Dirección Facultativa sobre el particular. El Contratista, tomando como base las mediciones de las unidades de obra ejecutadas y los precios incluidos en su oferta, redactará cada mensualidad la correspondiente Certificación Parcial de Obra valorada a origen, en la que expresará el porcentaje de ejecución de las distintas unidades en función de la oferta presentada por el mismo.

Una vez redactada la Certificación parcial de obra, deberá ser ratificada por la Dirección Facultativa y firmada por el representante designado al efecto por el Urbanizador, lo que tendrá lugar en el plazo máximo de 10 días a contar desde su entrega a este último. Una vez aceptada por el Urbanizador la correspondiente certificación parcial de las obras ejecutadas, el Urbanizador procederá a su pago de conformidad con lo que se determina en la estipulación quinta del presente contrato.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.

El pago de las obras ejecutadas al Contratista se efectuará mediante el abono del porcentaje del precio de adjudicación en dinero, expresado en euros.

Las unidades de obra no previstas en el contrato requerirán para su incorporación a las certificaciones de obra la autorización del Director Facultativo de las Obras.

Para el supuesto de que la Dirección Facultativa no diera su conformidad a la certificación parcial de la obra, lo comunicará al Contratista, expresando los motivos de su disconformidad y a los efectos de que por este último pueda formular las alegaciones que estime convenientes en el plazo máximo de diez días hábiles a partir de la recepción de la citada disconformidad. Transcurrido ese plazo sin formular alegaciones se considerará otorgada la conformidad a los reparos formulados por la Dirección Facultativa. Se incluirá solamente en la certificación en curso las unidades sobre las que haya acuerdo. De aceptarse en todo o en parte las alegaciones del Contratista, éstas se tendrán en cuenta a la hora de redactar la siguiente Certificación parcial o, en su caso, en la certificación final o en la liquidación del contrato.

Las certificaciones tendrán el concepto de pagos a cuenta y no supondrán en ningún caso recepción de las distintas partes de obra certificadas.

Emitida mensualmente la certificación parcial de obra de conformidad con lo establecido en el presente contrato, y una vez aceptada por el Agente Urbanizador la misma, el Urbanizador pagará su importe, en el plazo máximo de **sesenta (60)** días a contar desde la aceptación de la certificación parcial por el Agente Urbanizador, mediante transferencia bancaria a la cuenta IBAN [*] de la que es titular e Contratista,

En cuanto al devengo, repercusión y pago del Impuesto sobre el Valor Añadido se estará a lo que dispone la Ley, sin perjuicio, en su caso, de la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo.

El Agente Urbanizador procederá a la retención de un cinco por **ciento (5%)** del importe total de cada factura o certificación, en concepto de garantía de la correcta ejecución de la obra y total cumplimiento de los términos y obligaciones dimanantes de este contrato para el Contratista, sin perjuicio de las demás garantías que se establecen en el citado contrato.

Con carácter previo a cualquier pago el Contratista deberá:

- 1) Emitir la factura correspondiente al importe a satisfacer por el Agente Urbanizador de acuerdo con lo indicado en los apartados precedentes.
- 2) Hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- 3) Estar al corriente en los pagos debidos al empresario o empresarios con los que hubiere subcontratado la ejecución de parte de las obras objeto del contrato, pudiendo a estos efectos el Urbanizador solicitarle la documentación oportuna acreditativa del referido extremo.

El Urbanizador se reserva el derecho a solicitar en cualquier momento la documentación acreditativa en relación con lo dispuesto en los números 2 y 3 anteriores. En todo caso, podrá retener el pago o pagos al Contratista por la cuantía o cuantías que eventualmente le pudieran ser reclamadas por terceros en relación con lo indicado en los citados números 2 y 3.

SEXTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y RETRASOS.

El plazo para la ejecución de la obra será de **quince (15) meses** desde el otorgamiento del Acta de Comprobación del Replanteo, la cual deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de suscripción del presente contrato, salvo ampliación de plazo acordada por la entidad contratante.

El Contratista está obligado, asimismo, a ejecutar las obras cumpliendo con los plazos parciales establecidos para las diferentes unidades de obra en el Programa de Trabajo incluido en su oferta.

El Contratista está obligado, asimismo, a ejecutar las obras cumpliendo con los plazos parciales establecidos para las diferentes unidades de obra en el Programa de Trabajo incluido en su oferta.

Transcurrido **dos (2) meses** desde que se hubiera producido el incumplimiento del plazo total, o de cualquiera de los parciales, el Agente Urbanizador quedará facultado para optar por la resolución del contrato.

En caso de optar por la penalización de la mora, el Agente Urbanizador descontará de la certificación correspondiente al mes en que se verifique el retraso, o sucesivos si fuese necesario, el importe adeudado por el Contratista. La penalización por mora no obstará a la resolución del contrato en caso de incurrir el Contratista en nuevos retrasos.

A efectos de cumplimiento de los plazos de ejecución de obras pactados, se considerarán retrasos justificados, y no constituirán por tanto motivo de incumplimiento, los retrasos motivados por causas de fuerza mayor de acuerdo con lo establece el art 1105 del CC.

SÉPTIMA - DIRECCIÓN FACULTATIVA.

El Agente Urbanizador designa la mercantil "**Servicios, Estudios, Obras y Mantenimientos, S.L.**", al objeto de que asuma la dirección facultativa de las obras de urbanización, quien ostentará todas las facultades y ejercerá las funciones que le corresponden con arreglo a la normativa vigente y a lo dispuesto en el Pliego de cláusulas que ha regido la licitación. El Contratista designa Jefe de obra a, al objeto de que le represente frente a la Dirección Facultativa.

OCTAVA.- EJECUCION DE LAS OBRAS.

El Contratista deberá ejecutar las obras de total conformidad con el del Proyecto de Urbanización; con el presente contrato; con las disposiciones legales vigentes, y bajo las instrucciones y órdenes de la Dirección Facultativa y, en su caso, del Ayuntamiento. El Contratista viene obligado a facilitar la acción inspectora de la Dirección Facultativa y, en su caso, del Ayuntamiento.

NOVENA. - MODIFICACIONES DEL PROYECTO.

Cualquier variación en el coste de la obra correrá a cargo del Contratista, que en el presente contrato acepta expresamente la realización de las obras mediante la ejecución completa de las partidas que figuran en el presupuesto del Proyecto de Urbanización y al precio fijado en la cláusula 3.1, de este contrato. No podrá por tanto el Contratista exigir aumento de ese precio, salvo en el caso de introducirse alguna modificación en el Proyecto de Urbanización o en algún otro documento contemplado en el presente contrato, que implique aumento de obra, con la salvedad establecida en la estipulación 3.1 del presente contrato para el supuesto de retasación de cargas y revisión de precios. Para este supuesto se atenderá a lo establecido en la cláusula 28 del Pliego de cláusulas administrativas.

DECIMA.- SEGUROS.

Serán de cuenta del Contratista todas las indemnizaciones por daños y perjuicios de cualquier clase, que se produzcan como consecuencia de la ejecución de las obras, debiendo adoptar en prevención de posibles accidentes y a su cargo, las medidas de seguridad, prudencia, señalización, vallado y vigilancia del ámbito de la actuación que resulten necesarias. En este sentido, el Contratista contratará, y mantendrá a su costa durante el período de construcción y de garantía, los siguientes seguros:

- 1) Seguro a todo riesgo de construcción. Antes del inicio de las obras y durante el plazo de ejecución, el Contratista deberá tener suscrito un seguro a todo riesgo de construcción cuya cobertura será el equivalente al importe de adjudicación del Contrato. Podrá cumplirse esta condición mediante la extensión al presente contrato del seguro a todo riesgo de construcción que ya tuviera concertado el Contratista, siempre que quede cubierta la suma asegurada y así se acredite mediante la correspondiente certificación expedida en nombre de la compañía aseguradora con poder bastante. Antes de levantar el acta de comprobación del replanteo se verificará el cumplimiento de esta obligación. En otro caso, podrá constituir causa de resolución del contrato.

- 2) Seguro de responsabilidad civil. Antes del inicio de las obras, y durante el plazo de ejecución, el Contratista deberá tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por la suma de tres millones de euros (3.000.000,00€). Podrá cumplirse esta condición mediante la extensión al presente contrato del seguro de responsabilidad civil que ya tuviera concertado el Contratista, siempre que quede cubierta la suma asegurada y así se acredite mediante la correspondiente certificación expedida en nombre de la compañía aseguradora con poder bastante. Antes de levantar el acta de comprobación del replanteo se verificará el cumplimiento de esta obligación. En otro caso, podrá constituir causa de resolución del contrato.

El Contratista mantendrá indemne al Agente Urbanizador de las reclamaciones, demandas, acciones legales y costas que surjan con ocasión de la ejecución del presente contrato que resulten imputables al Contratista. Se considerarán hechos imputables al Contratista las acciones y omisiones de su personal, sus asesores, subcontratistas o proveedores, así como el personal de éstos, que produzcan deficiencias, incumplimientos y daños a terceros. En caso de demandas, reclamaciones o acciones legales contra el Agente Urbanizador y que sean responsabilidad del Contratista, éste será notificado, obligándose a mantener indemne al Agente Urbanizador y a responder por dichas reclamaciones y todos los costos que ellas generen.

DECIMOPRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS Y SUBCONTRATACIÓN.

El Contratista no podrá en ningún caso ceder a terceros los derechos y obligaciones que para el mismo dimanen de este contrato, excepto que el Urbanizador preste su consentimiento al Contratista, previa notificación fehaciente de este último al Urbanizador.

La subcontratación del Contratista con terceros no supondrá relación jurídica o de cualquier otra clase entre los mismos y el Urbanizador, ni el traslado a dichos terceros de la responsabilidad plena del Contratista frente al mismo.

El Contratista deberá demostrar documentalmente que los subcontratistas con los que contrate cumplan las disposiciones vigentes de carácter social y posean, en su caso, el documento de calificación empresarial necesario.

Sin perjuicio de la responsabilidad plena del Contratista, la subcontratación por ésta de cualquier parte de la obra requerirá la previa aprobación por escrito del Urbanizador.

Asimismo, el Contratista se obliga a no realizar subcontratación alguna con pacto de reserva de dominio o con cualquier otro por el que pueda privarse al Urbanizador de los elementos o instalaciones de que se trate.

DECIMOSEGUNDA.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LA OBRA.

▪ Acta de Recepción Provisional Positiva.

El contrato se entenderá cumplido por el Contratista cuando éste haya realizado la totalidad de su objeto, de acuerdo con los términos de este y las obras de urbanización hayan sido efectuadas a satisfacción del Agente Urbanizador y recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento de Loriguilla (Valencia).

El Contratista, con una antelación de quince (15) días hábiles, comunicará por escrito a la Dirección de la obra la fecha prevista para la terminación o ejecución del contrato, a efectos de que se pueda realizar su recepción.

Junto con dicha comunicación el Contratista presentará al Agente Urbanizador la siguiente documentación:

- 1.- Proyectos y Boletines visados y legalizados de las instalaciones de electricidad, fontanería, gas, incendios, riego, alumbrado, etc., no estando incluidos en los mismos los derechos de acometida de tales instalaciones.
- 2.- Resguardo de acometidas de enganche a compañías suministradoras de agua, gas, electricidad, etc.
- 3.- Certificado de las compañías suministradoras dando visto bueno a las instalaciones realizadas y a las acometidas a las redes generales.
- 4.- Planos de detalles que hayan supuesto modificación o ampliación y que no consten en el Proyecto.

La presentación de solicitudes de certificados y visados no exime al Contratista de la responsabilidad de conseguir los documentos definitivos ya que su presentación será previa e imprescindible para la firma de la Recepción Provisional.

El Contratista, al menos siete (7) días antes a la celebración del acto de recepción de la obra deberá entregar al Urbanizador los planos definitivos de ejecución en papel y soporte informático para CAD (.dwg) de todas las modificaciones registradas y habidas en el transcurso del desarrollo de las obras, respecto a lo contenido en proyecto, hasta su completa finalización, tanto si han sido ejecutados por él o por terceros.

Al acto de la recepción, deberán concurrir el designado por la Administración, en su caso, o un facultativo designado por la Administración al efecto, así como el facultativo encargado de la Dirección de las obras y el Contratista asistido, si lo estima oportuno, de su facultativo.

Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el representante de la Administración las dará por recibidas provisionalmente, levantándose la correspondiente acta y comenzando, en su caso, el plazo de garantía, devolviéndose en ese momento las retenciones una vez que el Contratista entregue el aval bancario descrito en el último párrafo de esta cláusula.

La fecha de dicha Acta de Recepción Provisional Positiva será considerada, a todos los efectos del contrato, como fecha de terminación y entrega de la obra y comienzo del plazo de garantía de [*] meses.

- **Acta de Recepción Provisional con reservas.**

Si por el contrario, la obra no se halla en estado de ser recibida, se hará constar en el Acta los defectos apreciados, concediendo el Urbanizador al Contratista un plazo determinado para que los remedie, expirado el cual, se hará un nuevo reconocimiento para la recepción de las obras, procediéndose de nuevo en la forma expuesta en el apartado precedente.

Si expirado este último plazo no hubieran sido reparados los desperfectos, el Urbanizador podrá optar por conceder un nuevo plazo al Contratista, o bien ejecutar por sí mismo las reparaciones necesarias y precisas para el levantamiento de la mencionada Acta de Recepción Provisional, si bien por cuenta del

Contratista, estableciéndose una penalidad por incumplimiento equivalente al veinte por ciento (20%) del costo de la reparación.

Si el Contratista no asistiera al examen y prueba previos a la recepción provisional en la fecha convocada, el Acta levantada unilateralmente por el Urbanizador surtirá plenos efectos.

Sin la debida legalización y entrega por el Contratista al Urbanizador de todos los permisos, proyectos de instalaciones, dictámenes, garantías de las instalaciones, así como sin la aportación de los datos que sean precisos para la actualización de los planos definitivos de obra, no se realizará la recepción provisional de la obra ni comenzará a computar el plazo de garantía indicado, por lo que serán de aplicación las penalizaciones establecidas por retrasos en la entrega final de las obras. Todas las gestiones para la obtención de estos serán por cuenta del Contratista.

En su caso, el Contratista vendrá obligado a abonar la penalidad por retraso a que se refiere la Estipulación VI.

- **Aval bancario vigente durante el periodo de garantía.**

En uno u en otro supuesto, el Contratista entregará al Agente Urbanizador un aval bancario, solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento. Dicho aval garantizará la correcta ejecución de la obra ejecutada, por un importe equivalente al 5% del Presupuesto del Contrato de Urbanización, y tendrá una duración equivalente al del plazo de garantía que se establece en la estipulación siguiente.

DECIMOTERCERA.- RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LA OBRA.

Una vez transcurrido el plazo de garantía de [*] meses desde la fecha del Acta de Recepción provisional positiva, se procederá en el plazo de quince (15) días siguientes a la recepción definitiva de las obras, con la misma formalidad y procedimiento que los señalados para la recepción provisional.

Recibida la obra definitivamente, el Contratista responderá de la misma en los términos que señala la Ley.

DECIMOCUARTA.- CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA.

En el plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía a que se refiere la Estipulación siguiente, la Dirección Facultativa de la obra redactará, de oficio o a instancia del Contratista, un informe sobre el estado de las obras.

DECIMOQUINTA.- PLAZO DE GARANTÍA.

Durante los [*] meses siguientes a la suscripción del Acta de Recepción, el Contratista vendrá obligado a reparar aquellos defectos o desperfectos que sean advertidos con posterioridad a ésta y durante dicho plazo de garantía.

Transcurridos los citados [*] meses, se procederá a la firma del Acta Definitiva, siempre que en tal momento se hayan reparado correctamente todas las deficiencias que se hayan señalado y las Obras se encuentren en condiciones de entrega. El Acta Definitiva será firmada por la Dirección Facultativa, el Urbanizador y el Contratista.

DECIMOSEXTA.- DEVOLUCIÓN O CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA.

Cumplidas por el Contratista las obligaciones derivadas del contrato, si no resultaren responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, y transcurrido el periodo de garantía, en su caso, se dictará acuerdo de devolución o cancelación de esta.

DECIMOSEPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato terminará por su cumplimiento regular o por su resolución. Serán causas de resolución las establecidas en la cláusula 31 del Pliego de cláusulas que ha regido la licitación.

DECIMOCTAVA.- NOTIFICACIONES.

Todos los avisos y notificaciones que hayan de darse las partes en virtud de este contrato, o que por su carácter solemne exijan acción inmediata, deberán hacerse

por escrito y en carta certificada con acuse de recibo a las direcciones señaladas por cada una de las partes en el encabezamiento de este contrato. Cualquier cambio de dirección que haya de vincular a las partes a efecto de práctica de notificaciones, deberá ser comunicado a las otras partes en la forma prevista en esta cláusula.

DECIMONOVENA.- ARBITRAJE Y JURISDICCION.

Una vez iniciadas las obras, cuantas incidencias puedan surgir de la interpretación de este contrato o de los documentos vinculantes a que se refiere la estipulación segunda se solucionarán de conformidad con lo establecido en la cláusula 33 del Pliego que ha regido la licitación. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, serán competentes los Juzgados y Tribunales de Valencia para la resolución de cuantas cuestiones se susciten entre las partes contratantes en relación con el cumplimiento y ejecución del presente contrato, a cuyo fuero expresamente se someten con renuncia a cualquier otro que pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA.-ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA.

Las partes se autorizan expresa y recíprocamente, desde el presente momento a fin de que cualquiera de ellas pueda compeler a la otra parte para elevar a Escritura Pública el presente contrato. Los gastos de esta escrituración serán abonados por la parte que lo instare. Lo que en prueba de conformidad y aceptación plena y al solo efecto de su total y fiel cumplimiento, suscriben por duplicado, en la fecha y lugar indicados al principio.

EL AGENTE URBANIZADOR

EL CONTRATISTA