

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO CONVOCADO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE 104 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y 48 VIVIENDAS SOCIALES, ANEJOS Y URBANIZACIÓN GENERAL Y VINCULADA, EN LA PARCELA A.300.1 DEL A.I.U IB-20 IZA-IBAETA EN DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA).**

---

**1.- OBJETO DEL CONCURSO.-**

**1.1. Objeto.**

1. La Sociedad Pública " Vivienda y Suelo de Euskadi, S. A./ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. " (en adelante VISESA), solicita ofertas entre empresas constructoras para la adjudicación de la ejecución de las obras de edificación de 104 viviendas de protección oficial y 48 viviendas sociales, anejos y urbanización general y vinculada, en la parcela a.300.1 del A.I.U IB-20 Iza-Ibaeta en Donostia - San Sebastián (Gipuzkoa).

Presupuesto Tipo (P.E.C.): 14.832.583,54 €, sin IVA

- Plazo de ejecución Tipo: 24 meses
- Clasificación requerida: Grupo C, Subgrupo 2, Categoría f)
- Garantía Provisional: 296.651,67 €

**1.2. Presupuesto y plazo tipo.**

Ninguna oferta podrá superar los tipos máximos de presupuesto y plazos indicados anteriormente.

**1.3. Clasificación requerida.**

La señalada anteriormente.

**1.4. Inscripción en el Registro General de Proveedores de VISESA.**

Las empresas que deseen participar en la presente licitación deberán estar inscritas en el Registro General de Proveedores dentro de categoría correspondiente para cada cuantía de contrato debiendo tener debidamente actualizada toda la documentación precisa.

**1.5. Prohibiciones de contratar.**

Se estará a las prohibiciones de contratar establecidas en el art. 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Las prohibiciones de contratar contenidas en los párrafos b), e), f), i), j) k) del citado artículo se apreciarán de forma automática y subsistirán mientras concurren las circunstancias que en cada caso las determinan. En los restantes supuestos, la prohibición de contratar requerirá su previa declaración por parte de VISESA con fijación de su duración.

**1.6.Suspensión de la Inscripción en el Registro General de Proveedores.**

El Consejo de Administración de VISESA podrá acordar, previa notificación al interesado, la suspensión de la inscripción en el Registro General de Proveedores para las empresas en las que concurra alguno de los siguientes supuestos y durante el plazo que a continuación se indica:

- 1.5.1. Causas de suspensión por plazo de 3 años, desde la notificación del Acuerdo de suspensión, y como mínimo, en todo caso, en las 3 licitaciones siguientes: 1) Contrato anterior resuelto por incumplimiento del Contratista; 2) Abandono por parte del Contratista una vez iniciada la obra; 3) Demora en la ejecución, respecto al cumplimiento del plazo total, por causas imputables al Contratista, a juicio de VISESA, cuando dicha demora sea superior a un 30 % del plazo acordado; 4) Incumplimiento de la obligación de reparar deficiencias detectadas en el inmueble o demora grave e injustificada en el plazo para su reparación; 5) Falsedad grave en las informaciones o declaraciones a VISESA; 6) Haberse exigido al Contratista el pago de indemnizaciones por causas distintas a las que de por sí impliquen la suspensión; 7) Otros supuestos equiparables a los anteriores.
- 1.5.2. Causas de suspensión por plazo de 18 meses, desde la notificación del Acuerdo de suspensión, y como mínimo, en todo caso, en las 2 licitaciones siguientes: 1) Abandono por parte del Contratista sin iniciarse la obra; 2) Retraso por parte del Contratista en el inicio de las obras sin que dé lugar a resolución del contrato; 3) Demora en la ejecución, respecto al cumplimiento del plazo total, por causas imputables al Contratista, a juicio de VISESA, cuando dicha demora sea superior al 20 % e inferior al 30 % del plazo acordado; 4) demora leve e injustificada en el plazo para la reparación de deficiencias detectadas; 5) Otros supuestos equiparables a los anteriores.
- 1.5.3. Causas de suspensión por plazo de 12 meses, desde la notificación del Acuerdo de suspensión, y como mínimo, en todo caso, en la siguiente licitación: la infracción grave de las condiciones establecidas en el contrato que no den lugar a resolución y no estén indicadas o referenciadas como causas de suspensión en los apartados anteriores.
- 1.5.4. Producirán la suspensión indefinida, en tanto subsistan, las causas siguientes: 1) La disminución notoria y continuada de las garantías financieras, económicas o técnicas del empresario que hagan peligrosa para los intereses de VISESA su colaboración; 2) Haber sido declaradas en quiebra, en concurso de acreedores, insolvente fallido en cualquier procedimiento o sujeto a intervención judicial; haber iniciado expediente de quita y espera o de suspensión de pagos o presentado solicitud judicial de quiebra o de concurso de acreedores, mientras, en su caso, no fueren rehabilitadas; 3) Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de incompatibilidad legalmente establecidos. La prohibición alcanza igualmente a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva y descendientes de las citadas personas siempre que, respecto de los últimos, dichas personas ostenten su representación legal; 4) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

### **1.7. Garantía Provisional.**

Las empresas licitantes deberán presentar Aval bancario emitido por Entidad Financiera de primer orden, e intervenido ante fedatario público, equivalente al 2 por 100 del presupuesto tipo de la licitación que se constituirá como Garantía Provisional. La garantía provisional permanecerá vigente hasta que VISESA adjudique el contrato, momento en el que se acordará su devolución salvo para el adjudicatario a quien se retendrá hasta la formalización del contrato. Para su admisión el aval se constituirá a favor de VISESA, de forma solidaria respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento de VISESA, debiendo permanecer vigente hasta que VISESA decida expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval. El aval deberá ajustarse al modelo adjunto al Pliego. El aval provisional será devuelto a los licitadores no adjudicatarios inmediatamente después de la firma del contrato con el adjudicatario, y le será retenida al adjudicatario hasta la entrega de la garantía definitiva.

### **1.8. Documentación.**

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

### **1.9. Aceptación del Pliego.**

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

## **2.- NORMAS REGULADORAS**

### **2.1. Regulación.**

La presente contratación se regirá por las cláusulas contenidas en este Pliego de Condiciones y sus anexos. En todo lo demás no previsto regirán las disposiciones legales relativas a la ejecución de las obras por ajuste o precio alzado contenidas en los artículos 1.588 y 1.599 y concordantes del Código Civil. Para salvar las eventuales lagunas, y únicamente en la medida en que resulten aplicables, regirá la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- El Acuerdo del Consejo de Gobierno Vasco, de 16 de julio de 1996, por el que se aprueban los Pliegos de Cláusulas Administrativas particulares de general aplicación para la contratación de obras, suministros, consultoría y asistencia, servicios y trabajos específicos y concretos no habituales.

## **3.- DEFINICIONES**

### **3.1. Propiedad/Promotor.**

La sociedad "VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A./EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.", en adelante VISESA.

### **3.2. Representante de la Propiedad.**

Entidad y/o personas que la representan en los servicios de contratación, control y supervisión de la construcción.

### **3.3. Contratista/Constructor.**

Empresa o empresas a las que se adjudica y contrata por parte de la Propiedad la ejecución de las obras. Asume ante la propiedad el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

### **3.4. Jefe de Obra del Contratista.**

Persona designada por el Contratista que ostenta la representación de éste y organiza la ejecución de los trabajos, interpretando y poniendo en práctica las órdenes recibidas por la Propiedad o su representante en obra, del Director de Obra y del Director de la Ejecución de la Obra.

### **3.5. Director de Obra.**

Técnico que forma parte de la dirección facultativa y dirige el desarrollo de la obra en sus aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la definen, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

### **3.6. Director de la Ejecución de la Obra.**

Técnico que forma parte de la dirección facultativa y asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

### **3.7. Subcontratista/Suministradores.**

Empresa o empresas a las que se adjudica y contrata por parte de Contratista, la ejecución parcial de alguna obra o servicio.

### **3.8. Contrato.**

Conjunto de documentos suscritos entre la Propiedad y el Contratista, que recogen todos los acuerdos habidos entre las partes para la adjudicación y ejecución del trabajo.

Los documentos que constituirán el contrato serán:

- Pliego de condiciones
- Proyecto de edificación y urbanización
- Presupuesto económico detallado, de acuerdo con la oferta del adjudicatario
- Programa de la obra
- Relación del personal adscrito a la obra por parte del Contratista
- Contrato de ejecución de obra
- Fianza de garantía.
- Actas semanales de las reuniones entre Propiedad y Contratista.

### **3.9. Equipo de construcción.**

El conjunto de medios humanos, maquinaria, complementos, medios auxiliares, útiles y herramientas aportados por el Contratista o subcontratista, que sean necesarios para la realización de los trabajos.

### **3.10. Obras Provisionales.**

Aquellas de carácter temporal que se requieren en o para la ejecución de los trabajos.

## **4. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

### **4.1. Procedimiento.**

El contrato se adjudicará mediante el procedimiento de Concurso Público, que será convocado mediante anuncio publicado en uno o varios Diarios de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El coste económico de los anuncios será por cuenta de la empresa adjudicataria. El presente Pliego de Condiciones se encuentra disponible para las empresas licitantes en la siguiente página Web: <http://www.visesa.com>.

### **4.2. Presentación de propuestas.**

Los licitadores podrán presentar sus ofertas, en mano, hasta las 12 horas del miércoles día 14 de noviembre de 2005, en los siguientes lugares:

- Domicilio social de VISESA, sito en c/ Orio 1-3, bajo. 01010 VITORIA-GASTEIZ.
- Oficina de Atención al Cliente de VISESA sita en c/Henao 19-21, 1º. 48009 BILBAO
- Oficina de Atención al Cliente de VISESA sita en Paseo de la Zurriola, 6, 3º izqda. 20002 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

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

### 4.3. Pliegos.

Cada oferta constará de 3 sobres cerrados y lacrados en cuyo exterior figurará el nombre del licitador y el título de la obra. La documentación se presentará mediante fotocopia compulsada por funcionario público o autenticada por Notario y deberá estar vigente en la fecha de su presentación. La no presentación de alguno de los documentos exigidos o la presentación de los mismos en forma distinta a la requerida (incluida la no utilización de los modelos que acompañan al pliego) facultará a VISESA para acordar la no admisión definitiva. Cada sobre deberá contener :

- Sobre nº 1: Documentación General.

a) Nombre de la empresa y de su representante con su D.N.I. y certificación de inscripción expedida por el Registro General de Proveedores de VISESA acompañada de una declaración expresa responsable, emitida por el licitador o cualquiera de los representantes con facultades que figuren en el Registro, relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo.

b) Aval por importe del 2% del presupuesto tipo de ejecución de la obra que se constituirá como Garantía Provisional

c) Las empresas del mismo grupo, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, que concurran a una misma licitación deberán presentar declaración sobre los extremos reseñados en el citado artículo respecto de los socios que integran el grupo.

d) En caso de Uniones Temporales de Empresa, documento de compromiso de participación y designación de representante.

- Sobre nº 2: Documentación Técnica.

a) Relación de medios técnicos, humanos y materiales que se adscribirán a la obra, incluyendo organigrama del personal dedicado a la obra, titulación y experiencia en obras similares. Deberá indicarse la identidad de las personas que representarán al Contratista como Jefe de Obra y como Responsable Posventa del Contratista. VISESA se reserva la facultad de vetar la designación de la persona del Jefe de Obra, por lo que el adjudicatario adquiere la obligación de sustituir a la persona propuesta de manera inmediata a la comunicación por parte de VISESA, considerándose incumplimiento grave del contrato el retraso en la nueva designación. La sustitución de cualquiera de los elementos ofertados, especialmente en lo que se refiere a la persona del Jefe de Obra, deberá contar con la aprobación y visto bueno de VISESA.

El contenido de la documentación presentada tanto en lo relativo a maquinaria y medios personales adscritos a la obra como en las previsiones sobre las partes de obra que se van a subcontratar por el contratista tendrán carácter contractual, estando obligado a mantenerlos en las condiciones expuestas en su propuesta y que sirvieron para la valoración de la misma por la Propiedad. En este sentido, se entiende una obligación ineludible para el contratista la permanencia constante en obra, en condiciones de trabajo satisfactorias, de la maquinaria y personal adscrito a la obra, debiendo estar exclusivamente dedicada a las obras del contrato y no pudiendo ser retirada sin autorización escrita de la Dirección de Obra. En caso de que la Dirección de Obra observase el incumplimiento por el Contratista de las condiciones planteadas en su propuesta o de las obligaciones señaladas en este apartado, y estimase conveniente su cumplimiento, se lo comunicará por escrito y le concederá un plazo de veinte días para la corrección de las deficiencias observadas. Si transcurrido ese plazo no se hubiesen adoptado por el contratista las medidas necesarias, VISESA podrá resolver el contrato sin que ello pueda dar lugar a reclamación alguna por el contratista.

b) Declaración jurada que recoja los siguientes compromisos por parte de la empresa de resultar adjudicataria del concurso:

1º.- Mantener durante la ejecución del contrato al menos la relación de medios técnicos, humanos y

materiales que se adscribirán a la obra.

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

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

4º.- Prestar un servicio posventa que, al menos, incluya la permanencia, durante el plazo de seis meses desde la fecha del Acta de recepción de la obra, de una plantilla integrada por el responsable posventa, un fontanero, un electricista y un albañil. En el caso de que la entrega de las viviendas a los compradores no haya tenido lugar dentro de los seis meses indicados, la presencia obligada de

La plantilla se prolongará como mínimo hasta el plazo de tres meses contados desde la fecha de entrega de las viviendas, que a tal efecto será la fecha de la primera Escritura Pública de compraventa. Cuando la promoción tenga varias fases de entrega de las viviendas, la presencia del servicio posventa se ajustará para cada fase, según lo indicado anteriormente.

Este servicio afectará a determinados aspectos de la obra tales como: instalaciones, carpintería, etc.. Las reclamaciones que los adquirentes hagan llegar a VISESA serán trasladadas por escrito al responsable posventa del Contratista, para que en un plazo de cinco días, o el que expresamente se le haya indicado, justifique su reparación. El incumplimiento de este apartado de la oferta dará lugar, además de su consideración en el historial de la empresa, a la ejecución subsidiaria de las reparaciones, a costa del contratista, junto a la aplicación de penalizaciones económicas que se detraerán de las retenciones aplicadas.

5º.- Abonar pagos a los subcontratistas y suministradores en plazo no superior a noventa días

c) Obras de edificación de vivienda contratadas con el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, con otros organismos públicos o empresas privadas en los últimos cinco años, indicando presupuesto de ejecución de las obras contratadas, distinguiendo si se encuentran terminadas o no, y en este último caso obra en curso certificada.

d) Memoria justificativa de la oferta económica: se aportará un documento que justifique de forma pormenorizada, capítulo a capítulo, la posibilidad de ejecutar la obra según el precio ofertado, respetando los márgenes habituales admitidos en el mercado.

e) Subcontratistas: se aportará una declaración en la que se relacionen los subcontratistas con los que la Empresa concertará la ejecución parcial del contrato, indicando las partes del contrato objeto de subcontratación y la experiencia de los subcontratistas en obras similares. VISESA podrá requerir al adjudicatario la presentación de los borradores de documentos bilaterales a firmar con cada subcontratista.

Con la comunicación escrita anterior la empresa adjudicataria deberá acreditar la capacidad para contratar de los subcontratistas; aportar la escritura de constitución de la empresa subcontratada; aportar el apoderamiento del subcontratista; acreditación de no estar incurso los subcontratistas en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el art. 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; acreditar mediante certificaciones estar dados de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, estar dados de Alta en la Seguridad Social y haber afiliado y haber dado de alta a los trabajadores que tenga a su servicio. VISESA se reserva la facultad de vetar la intervención de determinados subcontratistas.

- Sobre nº 3: Proposición Económica.

a) Precio ofertado “a tanto alzado” para la ejecución de las obras, salvo en la parte de obra

correspondiente a excavaciones, cimentaciones y muros y urbanización, que se medirá lo realmente ejecutado.

Contendrá exclusivamente una sola proposición debidamente firmada según modelo que se acompaña como anexo 1.

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

El precio ofertado en ningún caso podrá ser superior al presupuesto tipo señalado en este Pliego, por lo que las ofertas que lo superen quedarán automáticamente eliminadas.

Deberá acompañarse igualmente el resumen del presupuesto por capítulos según modelo que se acompaña como anexo 1 bis y asimismo acompañando en soporte informático, una vez completado, el archivo denominado "IZA 152"\_plantilla PRESUPESTO\_(21mar05).xls, existente en la documentación entregada en soporte informático a las empresas interesadas en el presente concurso.

b) Precios unitarios para cada unidad de obra, los cuales comprenderán los precios de los materiales, mano de obra cuantificada por su rendimiento y coste horarios, medios auxiliares necesarios, gastos indirectos, gastos generales y beneficio industrial. La descomposición de precios se podrá exigir al adjudicatario con carácter previo a la firma del contrato, con una antelación mínima de un 15 días, y requiriendo la previa aprobación por parte de VISESA. Los precios ofertados no podrán modificar la definición, especificaciones o cuantías de materiales definidas en proyecto para las distintas unidades de obra ni la definición de los costes directos e indirectos que componen el precio de cada una de ellas.

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

c) Plazo de ejecución propuesto. En caso de reducción del plazo de ejecución tipo consignado en el presente Pliego se adjuntará la debida justificación del plazo propuesto.

d) Planning de obra para la totalidad de la misma, ajustada a los siguientes hitos: enrasado de cimiento; terminación de cubierta; terminación de tabiquería; fin de obra. El planing de obra reflejará el inicio y finalización de cada capítulo del presupuesto, así como la cuantificación económica, por capítulos y total, de la obra ejecutada en cada mes. En el anexo 2 se adjunta el modelo de planing de obra a aportar con la oferta. Asimismo deberá acompañarse en soporte informático, una vez completado, el archivo denominado "IZA 152"\_plantillaPROGRAMATRABAJO\_(oct 05).xls., existente en la documentación entregada en soporte informático a las empresas interesadas en el presente concurso.

#### **4.4. Oferta única.**

Cada empresa presentará una única oferta, no admitiéndose variantes a la misma.

#### **4.5. Apertura de plicas.**

A partir de las 12:00 horas del día 15 de noviembre de 2005 se procederá en el domicilio social de VISESA a la apertura pública del sobre número TRES, ante la Mesa que estará constituida por el Director General (que actuará como Presidente), el Director Técnico y el Director Jurídico de VISESA (que actuará como Secretario), o personas en quienes éstas deleguen o les sustituyan.

#### **4.6. Examen de la documentación.**

El día anterior a la apertura pública del sobre número TRES, los componentes de la Mesa citados, o las personas que los sustituyan, habrán examinado de forma privada la documentación y el contenido de los sobres números UNO y DOS. Se podrá conceder un plazo de tres días para la subsanación de defectos que se deban a errores materiales o de hecho.

El día fijado para que tenga lugar la apertura pública de las ofertas económicas contenidas en los sobres números TRES, se procederá a dar lectura únicamente las ofertas económicas presentadas, dándose por terminado el acto sin efectuar la adjudicación y pasándose el expediente con toda la documentación a los Servicios competentes de VISESA a fin de que emitan el Informe correspondiente. Finalmente, se levantará Acta en la que se haga constar las ofertas presentadas, el precio y plazo ofertados.

#### **4.7. Informes.**

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

#### **4.8. Adjudicación.**

A la vista de los informes y de la valoración que la Mesa haga de la documentación contenida en los sobres, el Consejo de Administración de VISESA procederá a la adjudicación provisional del Concurso que será notificada al adjudicatario por correo certificado con acuse de recibo.

#### **4.9. Criterios de adjudicación.**

La adjudicación se hará en favor de la oferta que, en su conjunto, resulte más ventajosa, sin atender exclusivamente y de forma necesaria al valor económico de la misma, según los criterios, por orden de importancia, y fases que a continuación se señalan.

**4.9.1. Fase eliminatoria.** De entre las empresas inscritas en el Registro de Proveedores que hayan presentado oferta se hará una previa evaluación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Requisitos formales exigidos por el Pliego y los establecidos para la inscripción en el Registro de Proveedores.

b) Solvencia financiera y económica. Como requisitos excluyentes se exige que la suma de las anualidades de obra ya contratadas con la empresa y la que suponga la obra a adjudicar: a) no sea mayor al neto patrimonial por 10; y b) que no sea mayor al 35 % de la previsión de inversión anual de VISESA. Para el cumplimiento de estos requisitos VISESA tendrá en cuenta que la empresa licitante pertenezca a un grupo de empresas y, por tanto, el volumen de la obra vigente en ejecución adjudicada por VISESA a las restantes empresas del grupo.

Por otra parte, se analizarán los siguientes aspectos: a) que el índice de liquidez se sitúe en torno al 5%; y b) que el ratio de solvencia económica sea mayor que 1.

c) Experiencia mínima. Se exige haber ejecutado al menos una obra por presupuesto superior al 50 % de la licitación dentro de los últimos 5 años. En el caso de Uniones Temporales de Empresas se considerará la experiencia según la participación respectiva en la UTE.

d) Eliminación de riesgos por acumulación y reparto. No se considerarán las ofertas de las empresas que, en la fecha de apertura pública de las ofertas, cuenten con obra contratada con VISESA superior al 25 % de la obra total contratada por VISESA.

e) Historial. No concurrencia de causa de suspensión de la inscripción en el Registro de proveedores

f) Existencia de errores o ausencia de rigor en la oferta. Previamente a la eliminación de la oferta VISESA podrá establecer un periodo de consultas con la empresa para decidir si procede la subsanación de los errores o éstos implican la eliminación de la oferta.

**4.9.2. Fase de análisis.** En esta fase se valoran los elementos siguientes:

a) Factor económico (65 puntos). La máxima puntuación corresponderá a la oferta MÁS BAJA, salvo que se entienda que no puede ser cumplida por ser desproporcionada o temeraria. El resto de las propuestas se puntuarán proporcionalmente a la más baja :  $PUNTOS\ EMPRESA\ A = (Oferta\ más\ baja / Oferta\ Empresa\ A) \times 65$

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos: 1º) Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales; 2º) Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta; 3º) Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales; 4º) Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

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

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

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

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

b) Historial (12 puntos). Evaluación histórica de la empresa por parte del departamento técnico de VISESA referida al cumplimiento de anteriores contratos en cuanto a la observancia de plazos, deficiencias técnicas o comportamiento irregular durante la ejecución de la obra y tras la recepción. En caso de que existan empresas sin históricos se les asignará la puntuación de la siguiente manera: 1º) las empresas con valoración positiva obtendrán de entre 6 a 12 puntos; 2º) las empresas sin valoración obtendrán 6 puntos; 3º) las empresas con valoración negativa obtendrán entre 0 y 6 puntos.

c)

d) Rigor de la oferta (8 puntos): se valora la propuesta efectuada de cada uno de los capítulos de obra o las partidas más representativas, la profundización del estudio del documento del proyecto objeto del concurso y la coherencia de la oferta. Al efecto se detallarán las deficiencias, indefiniciones o disparidades observadas en los diferentes documentos.

e) Eliminación de riesgos por acumulación y reparto (6 puntos). La máxima puntuación corresponderá a las empresas que no hayan trabajado nunca con VISESA o que durante los últimos 2 años no hayan resultado adjudicatarios de contratos de ejecución de obra, siempre que la experiencia previa haya resultado mínimamente satisfactoria. Las situaciones intermedias se valorarán proporcionalmente. Obtendrán en este apartado cero puntos las empresas que cuenten con obra contratada superior al 20 % de la obra total contratada por VISESA, en la fecha de apertura pública de las ofertas, o que durante los últimos 2 años hayan resultado adjudicatarios de 3 ó más contratos de obra. No se considerarán las ofertas de las empresas que cuenten con obra contratada con VISESA superior al 25% de la obra total de VISESA.

f) Mejoras propuestas (5 puntos). Se valoran las mejoras ofrecidas referidas a calidades, materiales a emplear, garantías, soluciones medioambientales u otras. Se considera una mejora de especial relevancia el ofrecimiento de un seguro para cubrir la responsabilidad que durante 5 años se fija en el art. 111 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

g) Radicación (2 puntos): se valora la proximidad de la empresa al lugar de prestación del contrato, distribuyéndose la puntuación de la siguiente manera: a) 2 puntos para las empresas que tengan su domicilio social en el Territorio Histórico donde se vaya a llevar a cabo la obra; b) 1 punto para las empresas que tengan su domicilio social en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

h) Aseguramiento de la calidad (1 punto): se valora que la empresa disponga de homologación AENOR, o de organismo similar, referente al aseguramiento de la calidad.

i) Gestión medioambiental (1 punto): se valora que la empresa disponga de homologación AENOR, o de organismo similar, referente a la gestión medio ambiental.

**4.9.3. Fase de negociación de determinados aspectos.** Con las tres empresas que mayor puntuación hayan obtenido en el apartado anterior, VISESA iniciará un trámite de contraste y concreción de las ofertas en cuanto a los siguientes elementos de la misma: a) Oferta económica; b) Plazos de inicio y terminación de los hitos que correspondan y aplicación de incentivos para recuperación de plazos por demoras no imputables al Contratista; c) Mejoras ofrecidas y aspectos constructivos

Las negociaciones tratarán de eliminar incertidumbres o alteraciones durante la ejecución de la obra respecto a la calidad, plazo y precio acordado. En ningún caso será admisible una alteración sustancial de las condiciones de la oferta, entendiéndose que existe tal alteración cuando el precio preacordado sea superior en más de un 5 % del precio inicial. El mismo criterio se aplicará respecto a las reducciones del plazo propuesto.

Con el resultado de los preacuerdos obtenidos, debidamente valorados y jerarquizados de mayor a menor interés para el buen fin del contrato, se elaborará un Informe Propuesta de adjudicación que será remitido al Consejo de Administración de VISESA..

#### **4.10. Adjudicación.**

A la vista del Informe de Propuesta de Adjudicación, el Consejo de Administración de VISESA adjudicará el contrato a aquella empresa, de entre las tres finalistas, que haya realizado en conjunto la mejor oferta.

WISESA se reserva la facultad de declarar desierto el Concurso para el supuesto de que ninguna de las ofertas resulte, a su juicio, aceptables. En dicho supuesto, o en el caso de no existir suficiente concurrencia, la declaración del Concurso como desierto facultará a WISESA para iniciar los trámites para la adjudicación de las obras por el procedimiento negociado.

#### **4.11. Adjudicación en caso de resolución.**

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

#### **4.12. Firmeza de la adjudicación.**

El acuerdo de adjudicación o la declaración del concurso como desierto serán definitivos e inapelables y contra ellos no procederá reclamación alguna.

### **5.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

#### **5.1. Formalización.**

Al presente Pliego se adjunta el modelo de CONTRATO de ejecución de obras (anexo 6) que habrá de suscribirse entre WISESA y la empresa adjudicataria para hacer firme la adjudicación inicial de las obras. Dicho contrato se suscribirá en el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación.

#### **5.2. Cesión.**

La Empresa que resulte adjudicataria de la licitación a que se refiere el presente Pliego no podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del contrato sin autorización expresa de WISESA.

#### **5.3. Requisitos previos a la formalización.**

Previamente a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá satisfacer los siguientes requisitos:

**5.3.1. Entrega de aval bancario.** Constituir aval bancario emitido por Entidad Financiera de primer orden, e intervenido ante fedatario público, que garantice el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la adjudicación de la obra hasta un límite del 5 % del importe total de la misma. Para su admisión el aval se constituirá a favor de WISESA, de forma solidaria respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento de WISESA, debiendo permanecer vigente hasta que WISESA decida expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval. El aval deberá ajustarse al modelo adjunto al Pliego. La fianza responderá al cumplimiento por parte del Contratista de cuantas obligaciones se derivan para él de los términos del contrato, especialmente:

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

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

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

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

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

Cuando a cargo de la fianza se hicieran efectivas las penalidades a que se refiere el apartado a) o la indemnización de los apartados b), c) y e) el Contratista vendrá obligado a reponerla en su integridad y en las mismas condiciones en un plazo no superior a los cinco días naturales siguientes a la fecha de ejecución del aval.

**5.3.2. Abono del coste de los anuncios.** Abonar el importe de los anuncios de licitación.

**5.3.3. Abono del coste de los seguros.** Abonar el importe correspondiente a las pólizas de los Seguros señalados en el apartado 5.4.

**5.3.4. Unión Temporal de Empresas..** Presentar Proyecto de formalización de Unión Temporal de Empresas, en el caso de que el adjudicatario sea una U.T.E., de acuerdo con la Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre Régimen Fiscal de Agrupaciones y Uniones Temporales de Empresas y normativa que la modifica.

**5.3.5. Subcontratistas.** Presentar la documentación, respecto a los subcontratistas, referida en el apartado 4.3 de este Pliego. No obstante lo anterior, VISESA podrá autorizar que el cumplimiento de este apartado se verifique en un momento posterior a la firma del contrato.

**5.3.6. Compromiso de plazo.** Presentar la documentación relativa al compromiso de cumplimiento del plazo total para el conjunto de las obras y de los plazos parciales para la terminación de los hitos siguientes: enrasado de cimientos, terminación de cubierta, terminación de tabiquería, fin de obra.

**5.3.7. Compromiso de precio.** Suscribir un documento en el que declare expresamente su conformidad con el estado de las mediciones de su oferta, por lo que las diferencias de número de unidades a ejecutar, así como de medición, en más o en menos, que pudieran darse en relación con la realidad, no producirán variación alguna sobre el precio alzado global.

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

**5.3.9. Dudas y observaciones.** La contrata adjudicataria de las obras presentará a la Dirección Facultativa, con anterioridad a la firma del contrato, un listado con las observaciones, dudas y aclaraciones que estime pertinentes relativas a:

a).- El contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, el cual tiene carácter prioritario en todo lo mencionado en él sobre los documentos que se detallan seguidamente.

b).- El Pliego de Condiciones del Concurso.

c).- El Proyecto Técnico, redactado por los Arquitectos Superiores mencionados en el apartado 7.1. de este Pliego, y dentro de él por este orden:

- Planos
- Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Memoria y anexos a la misma.
- Pliego de Condiciones Generales y Cláusulas Adicionales.
- Estado de Mediciones y descripción de cada una de las partidas de obra.
- Programa de Control de Calidad.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Las cartas enviadas al Constructor y recibidas por el mismo durante el proceso de adjudicación.

En caso de discordancia entre éstas y las estipulaciones del contrato prevalecerán las estipulaciones.

d).- El Presupuesto Económico presentado por el Constructor y aceptado por el Promotor.

e).- Diagrama de barras de ejecución y económico mensual, incluyendo el camino crítico y la planificación de la mano de obra directa destinada a la ejecución de las obras.

f).- Resto de la documentación que se menciona en el presente contrato.

g).- Los precios descompuestos que presentará el Constructor después de la adjudicación de las obras. Dicho documento se anexará y formará parte del Contrato a todos los efectos.

h).- Medios humanos a utilizar durante la obra aportada por el Constructor.

i).- Memoria técnica aportada por el Constructor.

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

#### **5.4. Seguros.**

Serán a cargo del adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo de las obras cualquiera que sea su naturaleza y volumen. Con independencia de los términos establecidos en el contrato, VISESA contratará para todo el periodo que duren los trabajos y por cuenta del adjudicatario, las siguientes pólizas:

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

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

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

c) Seguro de Garantía Decenal cubriendo los daños que surga la edificación de acuerdo con la exigencia establecida en la ley de Ordenación de la Edificación. El valor asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material incluyendo los Gastos Generales, el Beneficio Industrial, honorarios e IVA.

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

**5.4.1. Pago de Primas.** El adjudicatario abonará las primas de los seguros con los siguientes importes aproximados:

- Seguro Todo Riesgo Construcción: 20.123,68 €
- Seguro de Responsabilidad Civil : 25.154,60 €
- Seguro de Garantía Decenal: 166.879,79 €  
(incluye los honorarios del Organismo de Control)

En todo caso serán soportados por el adjudicatario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

La peritación de los daños realizada a cargo de la Compañía de Seguros así como los acuerdos de cancelación de siniestros serán vinculantes para el adjudicatario.

En caso de producirse un retraso en la finalización de las obras sobre la fecha prevista, se procederá a la contratación de las prórrogas necesarias debiendo el adjudicatario pagar la sobreprima que corresponda.

El adjudicatario deberá comunicar a la finalización de los trabajos, el volumen de obra definitivo y, en caso de superar el presupuesto de obra previsto inicialmente, se hará cargo de la sobreprima correspondiente de la regularización de la suma asegurada.

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

En el momento de notificarse la adjudicación, VISESA proporcionará al Contratista una copia de la póliza. El pago correspondiente al Seguro de Responsabilidad Civil y al Seguro de Todo Riesgo Construcción se realizará por el Contratista a VISESA con anterioridad a la firma del contrato de ejecución de obra. El pago correspondiente al Seguro de Garantía Decenal se realizará por el Contratista a VISESA de la siguiente manera: 1) el 20 % de la prima antes de la formalización del contrato; 2) El 80 % de la prima con anterioridad al Acta de Recepción de la obra.

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

a) Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, con arreglo a la normativa vigente.

b) Seguro obligatorio, tanto de vehículos propios como de los utilizados por el adjudicatario de la

obra, garantizando ilimitadamente su responsabilidad civil.

c) Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al adjudicatario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales

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

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

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

## **6.- PRECIO, PAGOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

### **6.1. Precio “a tanto alzado”.**

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

Las empresas licitantes comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del Proyecto Técnico, tenido en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas o incorrectas las del Proyecto Técnico.

### **6.2. Revisión de precios.**

Se excluye expresamente la revisión de precios.

### **6.3. Conceptos incluidos en el precio.**

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

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

**6.3.2. Presupuesto de Seguridad y Salud.** No podrá ser inferior la oferta en el concepto de Seguridad y Salud a la cuantía fijada en 70.764,54 € (P.E. Contrata), sin incluir IVA.

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

En el supuesto de que en la edificación sean necesarias nuevas unidades que se hubieran omitido en el Proyecto, pero que resulten necesarias e imprescindibles para el correcto funcionamiento de la edificación, según las normas de la buena construcción, no se modificará el precio global.

**6.3.4. Precio “a medición” en excavaciones, cimentaciones y muros y urbanización.** En la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones y muros y urbanización, se medirá lo realmente ejecutado. La diferencia entre este importe y lo previsto en la oferta del adjudicatario, será abonada a éste, en caso de resultar a su favor, por medio de letra aceptada a 90 días. De darse el caso contrario, se deducirá el importe de la diferencia existente, de la cantidad correspondiente al siguiente pago mensual convenido. El abono o deducción de las citadas diferencias se realizará, por lo tanto, de una sola vez y se efectuará: 1) para las excavaciones, cimentaciones y muros, una vez realizada la liquidación parcial del conjunto de estas tres partes de obra; 2) para la urbanización una vez efectuada la liquidación parcial de ésta última. No obstante, en las relaciones valoradas elaboradas mensualmente, se diferenciará entre la parte de obra prevista en proyecto y los excesos surgidos en la ejecución de la obra, si los hubiere.

#### **6.4. Pago del precio.**

**6.4.1. Abono de la obra ejecutada.** El Contratista tendrá derecho al abono de la obra ejecutada mediante la emisión de certificaciones mensuales de la obra realizada, que recogerán la obra ejecutada en el mes y su valoración conforme a su oferta económica. No podrá promoverse por el contratista reclamación alguna para una modificación de los precios ofertados por aumento o disminución de la medición que resulte durante la ejecución de la obra o bien por errores de proyecto, decisiones de la dirección facultativa de la obra u otras circunstancias análogas que no tengan la expresa aprobación por parte de la Propiedad.

**6.4.2. Pago mediante efectos con vencimiento a 90 días.** La Propiedad abonará el importe correspondiente al planning de la obra por medio de efectos aceptados con vencimiento a 90 días, siendo por cuenta de la Contrata los gastos de emisión y descuento, en su caso, del mencionado efecto.

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

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

**6.4.4. Condiciones de pago a subcontratistas.** Las condiciones de pago del Contratista a los subcontratistas no podrán ser más desfavorables que las de la Propiedad respecto al Contratista, siendo el incumplimiento de dichas condiciones objeto de una retención en el abono de las certificaciones de obra por importe igual a la cantidad adeudada. Para la constatación del cumplimiento de este extremo se presentará a la Dirección de Obra un documento suscrito por el Contratista y el Subcontratista afectado en el que se señale expresamente que en el contrato suscrito por ambos se cumple expresamente el aspecto previsto en este Pliego sobre las condiciones de pago.

**6.5.5. Retenciones en concepto de garantía.** Para responder de la buena ejecución de la obra y del exacto cumplimiento de todas sus obligaciones contractuales le será retenido al Contratista, en concepto de garantía, el DIEZ POR CIENTO (10%) de cada certificación. En ningún caso procederá el pago de intereses por las cantidades retenidas.

El plazo de garantía de las obras será de DOCE MESES contados a partir de la fecha de la recepción por parte de la Propiedad.

La devolución de la retención del 10 % se realizará transcurridos 6 meses desde el Acta de recepción de la obra sin reservas o desde la fecha del Acta de subsanación de las deficiencias denunciadas

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

**6.5.6. Apertura de línea de descuento bancario por parte del Contratista.** De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, la empresa constructora deberá suscribir un contrato, junto con VISESA y una de las Entidad firmantes del Convenio de Colaboración Financiera con el Gobierno Vasco para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, de apertura y concesión de una línea de descuento bancario, abriendo a tal fin una cuenta especial en la que se adeude el importe de cada certificación de obra presentada para su descuento (se adjunta modelo como anexo 5). La empresa constructora deberá autorizar a VISESA la consulta de operaciones en dicha cuenta.

#### **6.5. Requisito para el pago.**

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

#### **6.6. Plazo de ejecución.**

La oferta incluirá un plazo total para el conjunto de las obras y plazos parciales para la terminación de los diferentes capítulos de obra y de los hitos siguientes: enrasado de cimientos, terminación de cubierta, terminación de tabiquería, fin de obra. Dichos plazos se justificarán con la aportación del correspondiente Plan de Obra. El detalle y contenido de dicho planing se ajustará a lo especificado en el apartado 4.3. del presente pliego.

#### **6.7. Inicio de las obras.**

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

#### **6.8. Desistimiento de VISESA.**

Antes del inicio de las obras, VISESA podrá declarar resuelto el contrato por simple desistimiento, debiendo abonar al Contratista por todos los conceptos, y como indemnización por los perjuicios ocasionados, el uno por ciento (1%) sobre el presupuesto de la contrata.

#### **6.9. Cumplimiento de plazos.**

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

El adjudicatario deberá realizar cuantos turnos de trabajo sean precisos para el cumplimiento de los plazos de contrato, incluso si es necesario trabajar durante los fines de semana y días festivos, sin que en ninguno de estos casos se vea afectado el precio del contrato si el retraso se produce por causas imputables a la Contrata a juicio de la Dirección Facultativa.

#### **6.10. Aplicación de penalizaciones.**

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

#### **6.11. Resolución del contrato por incumplimiento de plazos.**

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

### **7.- PROYECTO, DOCUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

#### **7.1. Proyecto.**

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

#### **7.2. Documentación.**

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

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

### **7.3. Ejecución de la obra.**

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

#### **7.3.1. Obligaciones del Constructor.** Son obligaciones del Constructor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y complejidad de la obra.
- d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el presente Pliego y en el contrato.
- f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- h) Cumplir el Plan de Obra y los plazos parciales y totales.
- i) Facilitar a subcontratistas de contratados directamente por VISESA la realización de su trabajo colaborando en lo que resulte necesario.

**7.3.2. Acta de replanteo.** La contrata adjudicataria vendrá obligada a suscribir el Acta de Replanteo e iniciar la obras dentro de los 30 días siguientes a la firma del contrato

**7.3.3. Modificaciones del Proyecto.** Por ningún motivo, ni bajo ningún pretexto, podrá el contratista efectuar modificaciones del proyecto sin consentimiento expreso de la Dirección Facultativa y de VISESA.

**7.3.4. Unidades de obra no previstas o modificación en las proyectadas.** En el caso de que por la Propiedad se decida efectuar unidades de obra no previstas en los proyectos, o modificar las proyectadas, se procederá necesariamente de la siguiente forma:

- a) las órdenes de cambio serán de obligado cumplimiento para el Constructor quien, en su caso, tendrá derecho a las modificaciones del precio que en cada caso se prevean.
- b) si se produce la eliminación de un elemento diferenciado, capítulo o partida completa, el importe total de esta eliminación se deducirá del importe de obra contratado como precio único, global, cierto y cerrado, mediante la presentación del correspondiente nuevo precio derivado de los precios del Contrato (incluidos los Gastos Generales y el Beneficio Industrial siempre que la reducción fuese menos de un 2% en el precio único, global, cierto y cerrado del Contrato, en caso contrario no se descontará el correspondiente 19%). Se estará a lo que al respecto decida la Dirección Facultativa.
- c) si durante la ejecución de las obras hubieren de ejecutarse modificaciones necesarias al Proyecto, como consecuencia de disposiciones oficiales de fecha posterior a la del contrato o por disposición del Promotor, que supongan variación del precio, así como cambios de calidades de materiales u obras adicionales que no estuviesen contempladas en el Proyecto Técnico se acordará un nuevo precio. Dicho precio deberá ser aprobado previa y expresamente por el Promotor para que nazca la obligación de pago, con el visto bueno de la Dirección Facultativa.

d) deberá levantarse un acta contradictoria en la que se fije en su caso el nuevo precio o el aumento sobre el precio ofertado que, como consecuencia de esa nueva unidad o de la modificación de la proyectada, deba de percibir la Contrata. Asimismo, y en dicha Acta se especificará también si la ejecución de esa nueva unidad, o la modificación de la proyectada, comporta o no una prórroga del plazo fijado para la ejecución de las obras, concretando en caso afirmativo la duración exacta y de forma detallada de dicha prórroga.

Al Acta se acompañarán los planos o documentos gráficos en los que se define el cambio así como las especificaciones modificadas. Corresponderá a la Dirección Facultativa las decisiones que deban tomarse sobre la justificación de la nueva unidad o la modificación de la proyectada.

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

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

g) si la modificación supusiera variaciones en el precio o un nuevo precio contradictorio, éste será fijado tomando como base, siempre que se pueda, el precio contractual de partidas similares del Proyecto, de tal manera que el nuevo precio de una partida que resulte ser una simplificación de una inicial habrá de ser forzosamente más bajo. De no existir ninguna referencia anterior, el Contratista facilitará el oportuno presupuesto, según el método de "precios descompuestos", que tendrá que tener la conformidad por parte de la Dirección Facultativa y de la Propiedad.

h) en el caso de no existir unidades o materiales análogos ni referencia en los precios unitarios de presupuesto, se acordará su importe entre el Promotor y el Constructor tomando como referencia para su valoración el que en unidad similar utilice el libro "Base de Precios de Edificación y Urbanización" editado por el Gobierno Vasco y actualizado con el IPC. El nuevo precio unitario ha de estar desglosado y descompuesto, si el concepto en cuestión no se pudiera valorar con el apoyo de ninguna de estas herramientas la Propiedad se reserva el derecho, a su libre elección, a solicitar un arbitraje del Colegio Profesional que corresponda, quedando comprometido el Contratista a aceptar su resolución.

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

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

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

No se considerarán modificaciones de obra aquellas omisiones en el Proyecto Técnico que tengan por causa un error, ya sea de la ejecución de los planos, ya sea de memorias, por haber

correspondido al Constructor durante la fase de estudio de presentación de su oferta ponerlo de manifiesto al Promotor y a la Dirección Facultativa para su subsanación previa a la firma del Contrato.

**7.3.5. Incremento o disminución del volumen de obra.** VISESA se reserva expresamente el derecho a introducir modificaciones al proyecto que supongan aumento o disminución del volumen de las obras hasta un más/menos 20 por ciento del total presupuestado.

**7.3.6. Modificaciones impuestas por organismos oficiales.** Las modificaciones de obra que pueden derivarse de prescripciones impuestas por organismos oficiales, tanto locales como autonómicos y/o compañías suministradoras (telefónica, agua, electricidad, gas, instalaciones contra incendios, etc.) deberán ser aceptadas por el Contratista con independencia de su influencia en el volumen de las obras a realizar.

**7.3.7. Aportación de materiales por la propiedad.** VISESA podrá aportar elementos o materiales cuya adquisición pueda haber gestionado directamente, con la condición de advertir previamente al contratista, con una anticipación de un mes sobre la fecha prevista en el PLANNING de trabajo para la introducción o colocación de dichos materiales en la obra. En ningún caso esta aportación de materiales por VISESA podrá superar el 20 % del presupuesto. La valoración de las posibles aportaciones por VISESA se realizará por la Dirección Facultativa.

En ejercicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, VISESA contratará directamente para las viviendas objeto de este Pliego el EQUIPAMIENTO DE COCINA, correspondiendo al Contratista su descarga, almacenamiento, distribución en obra, limpieza, custodia, instalación, puesta en marcha de dichas unidades y responsabilidad de las mismas hasta la Recepción de las obras. El precio de adjudicación incluye la valoración de los citados servicios.

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

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

#### **7.4. Coordinación y seguimiento de las obras.**

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

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

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

#### **7.5. Obras incompletas, defectuosas, inaceptables, etc.**

**7.5.1. Obra incompleta.** Cuando se precise valorar una obra incompleta, se tendrá en cuenta los precios que figuren en la oferta del Contratista, procediéndose como se indica en el apartado 7.3.3., sin que el Contratista pueda pretender la valoración de alguna unidad de obra fraccionada de otra forma que la establecida en esta relación.

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

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

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

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

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

## **7.6. Materiales empleados y medios técnicos y humanos.**

**7.6.1. Calidad de los materiales.** La Empresa Constructora se obliga a que todos los materiales empleados sean de la calidad proyectada. Los ensayos deberán adecuarse al Programa de Control de Calidad que se adjuntará al Contrato como parte de la documentación del proyecto. La Dirección Facultativa de la obra podrá realizar además, las pruebas y ensayos que estime oportunas, para comprobar la debida calidad de la construcción. La elección del laboratorio que lleve a cabo los ensayos previstos será competencia de VISESA.

**7.6.2. Costo de los ensayos.** El costo de los ensayos, hasta el 1% del Presupuesto de Ejecución por Contrata de la obra, serán por cuenta del Contratista siendo abonado por VISESA. A tal fin, mensualmente y durante el plazo de la obra se descontará de cada pago el UNO POR CIENTO (1%) del importe de la obra certificada, procediéndose a la liquidación, respecto al coste real, en el momento del fin de la obra.

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

## **7.7. Seguridad. Accidentes de Trabajo y Daños a terceros.**

**7.7.1. Plan de Seguridad y Salud.** La Empresa Constructora elaborará un Plan de Seguridad y Salud que será presentado para su aprobación al Coordinador de Seguridad.

**7.7.2. Medidas de seguridad.** El Contratista se obliga a observar en las obras todas las medidas de seguridad exigidas por la legislación vigente en cada momento, y a cumplir las normas que le dicte la Dirección Facultativa en esta materia. Adoptará las medidas precisas para evitar accidentes y exigirá su cumplimiento a sus operarios y a los de sus empresas colaboradoras, no solo en los andamios sino en todos los lugares peligrosos de las obras.

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

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

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

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

## **7.8. Cumplimiento de disposiciones legales en materia laboral y social.**

**7.8.1. Cumplimiento respecto al personal y subcontratistas.** La Empresa constructora se obliga, con respecto al personal que emplee en las obras objeto de este contrato, al cumplimiento de todas las disposiciones vigentes en materia de Legislación Laboral y Social (salarios, seguros, etc...) así como a exigir a las Empresas con las que subcontrate la ejecución de las diferentes partidas, que cumplan con la misma obligación. En consecuencia, VISESA queda al margen de cualquier obligación o responsabilidad en esta materia.

**7.8.2. Abonos en caso de incumplimiento.** Si, por incumplimiento de la obligación indicada VISESA viniera obligada al pago de alguna cantidad, repercutirá sobre la Empresa Constructora lo abonado por este concepto, así como los gastos de cualquier índole que se le ocasionaran.

**7.8.3. Justificación del cumplimiento de obligaciones.** VISESA podrá en cualquier momento solicitar a la Empresa Constructora el justificante acreditativo del cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este apartado, comprometiéndose el Contratista a exhibirlo cuando fuese requerido para ello.

## **7.9. Subcontratación.**

**7.9.1. Requisitos para la subcontratación.** El Contratista podrá contratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra. Cuando los subcontratistas sean distintos a los señalados en la oferta, la empresa deberá notificarlo previamente por escrito a la propiedad que, en todo caso, tendrá la facultad de autorizar o denegar la subcontratación.

**7.9.2. Derecho de veto.** VISESA y la Dirección Facultativa se reservan el derecho de vetar la contratación o la intervención de alguna de las empresas auxiliares o subcontratistas que puedan

actuar en la edificación. Asimismo, VISESA se reserva el derecho de proponer aquellos subcontratados que considere oportunos para su contratación por parte del Contratista.

**7.9.3. Obligaciones de la Contrata con los subcontratistas.** Dicha subcontratación no supondrá vinculación jurídica alguna entre los subcontratados y VISESA, quedando los subcontratistas obligados sólo ante el Contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a VISESA.

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

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

**7.9.5. Acreditación del cumplimiento por parte del Contratista de determinados extremos relativos a los subcontratistas.** El Contratista tendrá la obligación de acreditar, cuando así le requiera VISESA, los siguientes extremos: 1) Los subcontratistas con los que concertará la ejecución parcial del contrato y las partes del contrato que serán objeto de subcontratación; 2) El cumplimiento de la prohibición de subcontratar con personas incursas en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar; 3) El cumplimiento por parte de los subcontratistas de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social; 4) El cumplimiento de la obligación de pago en plazo no superior a noventa días.

**7.9.6. Garantías en la subcontratación.** En los contratos suscritos por el Contratista con sus

Subcontratistas deberá constar necesariamente una cláusula por la que el Contratista y el Subcontratista se responsabilicen, totalmente, conjunta y solidariamente, respecto a la calidad de la instalación a efectuar, y concedan un plazo de garantía de 12 meses a contar desde la fecha de la total finalización de las obras.

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

#### **7.10. Cesión de los derechos y obligaciones.**

El Contratista, sin previo consentimiento de la Propiedad, no podrá ceder ni traspasar en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados de la adjudicación y contrato de ejecución de las obras a otra persona o entidad. La simple retirada o paralización injustificada de las obras durante más de siete días, por cualquier causa, de la Empresa Constructora de la ejecución de los trabajos supondrá el incumplimiento de esta cláusula y llevará inherente la resolución automática del contrato, con su correspondiente penalización.

#### **7.11. Urbanización.**

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

#### **7.12. Terrenos colindantes.**

Será necesaria la aprobación expresa por parte de la Propiedad para la utilización de terrenos

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

### **7.13. Vertederos.**

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

### **7.14. Instalaciones.**

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

### **7.15. Gastos y gestiones.**

**7.15.1. Pago de licencias y demás autorizaciones administrativas.** Salvo la Licencia Municipal de Obras y el Impuesto Municipal sobre Construcciones Inmuebles, serán por cuenta de la Contrata la solicitud, gestión y pago de cualquier licencia o permiso administrativo que fuera necesaria para la ejecución de las obras e instalaciones provisionales y definitivas, (vallas, andamiajes, grúas, vados, aperturas de calzadas para acometidas, etc.) pudiendo la Propiedad repercutir sobre la Contrata cualquier pago que fuera exigido por estos conceptos. También serán por cuenta de la Contrata los gravámenes, arbitrios, tasas e impuestos que se deriven de la construcción de la obra.

**7.15.2. Pago a organismos y compañías suministradoras para el funcionamiento de las instalaciones.** Serán de cuenta y a cargo de la Contrata las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, etc...y redacción y visado de los proyectos que hayan de presentarse ante los Organismos competentes y compañías suministradoras a efectos de obtener el alta y permiso de funcionamiento, enganches y acometidas provisionales y definitivas y en general, todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones. No se incluye en lo anterior el pago a las compañías suministradoras de los derechos de acometidas definitivas a la edificación.

**7.15.3. Señalizaciones.** El contratista está obligado a instalar a su costa las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones.

**7.15.4. Carteles.** Del mismo modo el contratista está obligado a costear y colocar los carteles identificativos de las obras con las características que fije VISESA.

## **8.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS**

### **8.1. Acta de Recepción de las obras.**

Dentro del plazo de un mes, a contar desde la recepción de la comunicación de terminación de la obra efectuada por el constructor al promotor, se procederá a la recepción de la obra, la cual se consignará en un Acta por triplicado ejemplar que estará firmada por el constructor, el promotor y la Dirección de Obra. En la misma se hará constar: a) las partes que intervienen; b) la fecha del certificado final de obra; c) el coste final de la ejecución material de la obra; d) la declaración de recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta a parte suscrita por los firmantes de la recepción; e) las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. Al acta de recepción se adjuntará copia del Certificado Final de obra y del acta donde se consigne la

substancian de los defectos observados, en caso de que se produjesen.

Transcurrido el plazo de 6 meses desde la firma del Acta de Recepción de la obra, y siempre que se haya atendido debidamente a la reparación de las deficiencias que se hayan podido detectar en ese plazo, se devolverá la retención del 10 %, previa deducción del importe de aquellas cantidades a que hubiese lugar. Transcurrido un año desde la firma del acta de Recepción de la obra, sin reservas, se procederá a la devolución del aval del 5 %.

No obstante lo anterior, subsistirá para la Contrata la responsabilidad que le pueda ser exigida por daños y perjuicios originados por razón de una ejecución defectuosa y contraria a las normas y reglas de la construcción.

El plazo de garantía de las obras será de DOCE MESES contados a partir de la fecha de la recepción por parte de la Propiedad.

## **8.2. Posesión y uso de la obra.**

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

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

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

## **8.3. Acceso a la obra.**

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

## **9.- OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

### **9.1. Ejecución de las obras a satisfacción de la Propiedad.**

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

### **9.2. Reparaciones.**

Con anterioridad a la entrega de las obras, VISESA y quienes resulten adjudicatarios de las viviendas construidas inspeccionarán las mismas, en presencia de un representante del

Contratista, con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega, cuantas deficiencias resulten apreciables de forma notoria. A tal fin, VISESA o el adjudicatario elaborarán un listado que será entregado al Contratista inmediatamente después de la visita efectuada.

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

### **9.3. Publicidad.**

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

### **9.4. Piso piloto.**

En la proposición económica se entenderán incluidos también los gastos de instalación del piso piloto a ubicar en una de las viviendas construidas, debiendo reflejarse de forma separada en el presupuesto una partida económica correspondiente a dichos gastos, reservándose VISESA la decisión sobre su efectiva instalación y por tanto quedando condicionado el pago a este hecho.

## **10.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

### **10.1. Causas de resolución.**

Serán causas de resolución de contrato las que se establecen en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa ésta a la que se someten las partes, y especialmente:

1º.- La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista o la extinción de la personalidad jurídica de la Empresa Constructora.

2º.- La solicitud de declaración de quiebra o suspensión de pagos, concurso de acreedores, o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.

3º.- El mutuo acuerdo entre la Propiedad y el Contratista.

4º.- La falta de prestación o reposición por el Contratista de la garantía en plazo, la no formalización del contrato en plazo o cuando el Contratista se negare a efectuar el replanteo y otorgar el Acta correspondiente..

5º.- La demora en el cumplimiento de los plazos.

6º.- a) El abandono o interrupción no justificada por parte del Contratista de la ejecución de las obras que constituyen el objeto del contrato, durante un plazo superior a siete días; b) Cuando a juicio de la Propiedad el Contratista no tuviere en la obra el número de trabajadores o los medios auxiliares suficientes para la ejecución de las obras en el plazo estipulado lo comunicará por escrito al Contratista concediéndole un plazo de quince días para que corrija las deficiencias observadas y urja la ejecución del contrato. Transcurrido dicho plazo, si del reconocimiento que se haga de las obras resultase que el Contratista no ha adoptado las medidas correctoras necesarias, el contrato se resolverá de pleno derecho.

7º.- El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el contrato o en este Pliego.

8º.- La insubordinación o falta de acatamiento a la Dirección Facultativa o a su representación.

9º.- Por incumplimiento grave o muy grave del Contratista o sus subcontratistas de la normativa de Seguridad y Salud o de la de Régimen Laboral

## **10.2. Requisitos y efectos de la resolución.**

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

A tal efecto se levantará el correspondiente Acta, suscrita por las partes a través de sus representantes, y caso de inasistencia del representante del Contratista debidamente citado con carácter previo, con intervención de Notario, se procederá seguidamente por la Dirección Facultativa a la medición liquidación de la obra ejecutada. El saldo resultante, previas las deducciones correspondientes a cargo del Contratista y sin perjuicio de las retenciones con finalidad de garantía que procedan conforme a este contrato será notificado y ofrecido al Contratista y, si éste lo rehusare, se consignará notarial o judicialmente. Desde ese mismo momento, la Propiedad podrá contratar libremente su continuación con un tercero. Todo ello sin perjuicio de las medidas o actuaciones urgentes que, dado el estado en que hayan quedado las obras, pueda adoptar la Propiedad para evitar mayores daños a la obra o a terceros.

## **10.3. Resolución por causas imputables a la Constructora.**

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

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

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

## **10.4. Entrega de las obras en caso de resolución.**

En cualquier caso de resolución de contrato el Contratista vendrá obligado a hacer entrega de las obras en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin pretexto alguno, autorizándose desde ese momento a la Propiedad, para que tome las disposiciones necesarias, incluso de hecho, para dejar expedita la obra y permitir la entrada del nuevo Contratista.

A estos efectos se levantará un Acta de Liquidación Definitiva del Contratista en la que se hará constar expresamente que el Contratista ha satisfecho, o se obliga a satisfacer, todos sus compromisos contraídos con terceros con motivo de la obra liquidada.

## **10.5. Continuación de las obras en caso de resolución.**

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

## **10.6. Gastos de liquidación en caso de resolución.**

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

#### **10.7. Resolución del contrato por parte del Contratista.**

El Contratista podrá resolver el contrato por las siguientes causas: a) la falta de pago injustificada de dos certificaciones mensuales consecutivas; b) la demora en la comprobación del replanteo imputable a VISESA; c) la paralización de las obras por un plazo superior a los seis meses por voluntad de VISESA.

El Contratista podrá resolver el contrato si se demorase la comprobación del replanteo por causas imputables a VISESA, para lo cual deberá previamente haber requerido a VISESA para que tenga lugar dicho replanteo. Si transcurrido un mes desde el requerimiento no se hubiera firmado el replanteo el Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA. En este caso, el contratista sólo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 2 por 100 del precio de la adjudicación.

De igual modo se procederá en el supuesto de suspensión de la iniciación de las obras por parte de VISESA por tiempo superior a seis meses, o en el supuesto de desistimiento o suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses, debiendo realizarse requerimiento previo a la Resolución del contrato. En el primer caso (suspensión de la iniciación de las obras por parte de VISESA por tiempo superior a seis meses), el contratista tendrá derecho a percibir, por todos los conceptos, una indemnización del 3 por 100 del precio de adjudicación. En el segundo caso (desistimiento o suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses) el contratista tendrá derecho al 6 por 100 del precio de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones y las que hasta la fecha de notificación de la suspensión se hubieran ejecutado.

Si el Contratista no ejercitara su derecho a la resolución del contrato (por retraso en la comprobación del replanteo imputable a VISESA, suspensión de la iniciación de las obras o suspensión de las obras iniciadas), no podrá exigir el abono de indemnizaciones por concepto alguno siempre que dicha situación no exceda de 6 meses desde la firma del contrato. Cuando exceda dicho plazo VISESA valorará las situaciones particulares derivadas del retraso en el inicio o continuación de las obras.

#### **11.- TRIBUNALES**

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

## **ANEXOS**

**ANEXO 1: Modelo de proposición económica.**

**ANEXO 1 BIS: Resumen presupuesto.**

**ANEXO 1 TER: Declaración responsable de no alteración de los datos anotados en el Registro General de Proveedores.**

**ANEXO 2: Modelo planing de obra.**

**ANEXO 3: Modelo Garantía Provisional**

**ANEXO 4: Modelo Garantía Definitiva.**

**ANEXO 5: Modelo contrato descuento bancario.**

**ANEXO 6: Modelo de Contrato de Ejecución de Obra.**

## ANEXO 1: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

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

### DECLARO

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

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

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

IV.- Que, en relación con la obra de la presente oferta, propongo su realización por la cifra total de ..... Pesetas, en cuyo precio deben entenderse incluidos todos los conceptos incluyendo los impuestos, gastos, tasas y arbitrios de cualquier esfera fiscal y el beneficio industrial del contratista, excluyéndose tan solo el IVA, y en el plazo de .....

En ....., a ..... de ..... de 2003

Fdo.:  
D.N.I:

ANEXO 1 TER

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ALTERACIÓN DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO GENERAL DE PROVEEDORES DE VISESA. (DECLARACIÓN DE PRESENTACIÓN OBLIGATORIA EN CADA LICITACIÓN JUNTO CON LA CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL)**

D/Dª \_\_\_\_\_ con D.N.I.nº \_\_\_\_\_, en nombre propio o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro General de Proveedores de VISESA con el nº \_\_\_\_\_, en calidad de \_\_\_\_\_, al objeto de participar en la contratación \_\_\_\_\_ declara bajo su personal responsabilidad:

.-Que los datos de esta empresa que constan en el Registro General de Proveedores de VISESA no han sido alterados en ninguna de sus circunstancias y que se corresponden con la certificación del Registro que acompaña a esta declaración.

.-Que los datos de esta empresa que constan en el Registro General de Proveedores referentes a:

- .....
- .....
- .....

han sufrido alteración según se acredita mediante los documentos que se adjuntan a la presente declaración y que estos extremos han sido comunicados al Registro con fecha \_\_\_\_\_, manteniéndose el resto de los datos sin ninguna alteración respecto del contenido de la certificación del Registro.

En .....a..... de .....de 2003  
Sello de la empresa y firma autorizada

Fdo.: \_\_\_\_\_

**ANEXO 3:**

**MODELO GARANTÍA PROVISIONAL**

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

**AVALA**

a : (nombre y apellidos o razón social del avalado) .....  
.....NIF ....., , en concepto de GARANTÍA PROVISIONAL para responder de las obligaciones derivadas de la licitación del contrato de ..... viviendas de protección oficial, trasteros, garajes y urbanización complementaria en la parcela ..... del Sector ...de., en..... (Provincia), por importe de: (en letra) ..... EUROS (en cifra).....

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

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaes con el número .....

.....(lugar y fecha)  
.....(razón social de la entidad)  
.....(firma de los apoderados)

**VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA CGD O ABOGACÍA DEL ESTADO**

Provincia:

Fecha:

Número o Código:

**ANEXO 4:**

**MODELO GARANTÍA DEFINITIVA**

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

**AVALA**

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

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

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

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

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

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

por importe de: (en letra) .....  
.....Pesetas (en cifra).....

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

.....(lugar y fecha)  
.....(razón social de la entidad)  
.....(firma de los apoderados)

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

**ANEXO 5:**

**MODELO PÓLIZA DE LÍNEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES**

Vitoria-Gasteiz,

Número:  
Pesetas :

.-De una parte,....., en adelante Entidad Financiera, representada por.....

.-De otra parte,....., en adelante Empresa Constructora, representada por .....

.-De otra parte VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. " VISESA" , con domicilio en Vitoria, Avenida Gasteiz 43, con CIF nº A-2030677-5, representada por D. ....

Todos se reconocen mutuamente capacidad legal bastante para el otorgamiento del presente contrato de LINEA DE DESCUENTO DE CERTIFICACIONES, de carácter mercantil, y

**EXPONEN:**

Que VISESA, está promocionando.....Viviendas de Protección Oficial en....., según expediente de VPO.....

Que VISESA ha adjudicado la construcción de las Viviendas a Empresa Constructora ..... según contrato de fecha .....

Que Empresa Constructora ha solicitado y obtenido de Entidad Financiera una línea de descuento que se regirá por las siguientes

**ESTIPULACIONES:**

**PRIMERA**, Entidad Financiera concede una línea de descuento de Certificaciones de obra a cargo de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A "VISESA", hasta el límite de.....EUROS para la edificación a realizar de conformidad al proyecto y presupuesto firmado por el Arquitecto Director de las obras D. ....

La apertura de esta línea de descuento se halla acogida al Convenio de Colaboración Financiera para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, suscrito entre las entidades financieras y el Gobierno Vasco con fecha ..... y por tanto su utilización estará sujeta a las condiciones establecidas en dicho convenio y en la legislación aplicable, declarando las partes que conocen plenamente el contenido de ambos.

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

**TERCERA.** Las certificaciones de obra que EMPRESA CONSTRUCTORA S.A. pretenda descontar al amparo de la presente línea de descuento deberán ser cedidas a favor de ENTIDAD FINANCIERA por Empresa Constructora, siendo requisito imprescindible para proceder a dicho descuento que la mencionada cesión haya sido debidamente comunicada a VISESA y que en la propia certificación de obra figure la toma de razón de la correspondiente cesión, "toma de razón" que implicará el consentimiento por parte de VISESA a la cesión así como la aceptación expresa e irrevocable de pago de la misma.

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

Empresa Constructora responderá no solo de la legitimidad de su crédito y de la personalidad con la que realiza la cesión de las certificaciones de obra descontadas y cedidas, sino también de la solvencia del deudor de las mismas, de manera que, si llegado el vencimiento de las certificaciones de obra descontadas y cedidas, estas no fueran atendidas por el deudor, Empresa Constructora se obliga a poner, en el plazo improrrogable de diez días naturales a contar desde la fecha de impago, los fondos necesarios para cubrir las certificaciones vencidas e impagadas por el deudor de las mismas. El incumplimiento de esta obligación por parte de la Empresa Constructora será causa suficiente de resolución del presente contrato, pudiendo la Entidad Financiera proceder a reclamar, incluso en vía ejecutiva, las cantidades descontadas por certificaciones que estén pendientes de vencimiento, además de las vencidas e impagadas.

**CUARTA.** El vencimiento de la presente línea de descuento, y la consiguiente exigibilidad del pago de las certificaciones descontadas será, como máximo, a los TRES años, salvo que a las viviendas se les concediera la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial con anterioridad, en cuyo caso coincidirá con la entrega de las viviendas, fecha en que deberá quedar liquidado el saldo que a favor de Entidad Financiera figure en la cuenta abierta al deudor. No obstante, el deudor podrá en cualquier fecha amortizar anticipadamente la deuda o una parte de la misma.

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

**QUINTA.** El saldo deudor de la cuenta especial, en cada momento, devengará a favor de Entidad Financiera, intereses a los tipos variables al alza o a la baja, que se detallan en esta estipulación, con excepción del primer período, en el que devengará intereses a un tipo de interés fijo.

El plazo total de la línea de descuento se divide en dos periodos, el primero, que comprenderá UN AÑO de fecha a fecha a partir de la primera certificación descontada. Y el segundo período que comprenderá el resto del plazo.

El segundo período, a efectos de determinación del tipo de interés aplicable, se subdivide en períodos de interés fijo sucesivos cuya duración será de un año natural, contado a partir de la finalización del primer periodo.

El saldo deudor de la cuenta especial, en cada momento, devengará durante el primer año el interés nominal anual del % . En consecuencia, la acreedora recibirá en concepto de intereses el producto neto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal indicado en los períodos de liquidación convenidos.

Para cada uno de los períodos anuales siguientes, el tipo de interés revisado se obtendrá mediante

la aplicación del 90% al tipo de referencia de "Índice Total Entidades" definido en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4 de febrero de 1991, que se publica en el Boletín Estadístico del Banco de España, obtenido como promedio de los seis últimos meses con información disponible (Mayo a Octubre, ambos incluidos) publicada el año inmediatamente anterior al de la revisión que proceda, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses (Septiembre y Octubre), en el caso de que éste porcentaje del 90% del "Índice Total Entidades" esté incluido en el intervalo comprendido entre el tipo de referencia EURIBOR a un AÑO y el resultado de sumar EURIBOR a un año más 1,25.

Este tipo de referencia EURIBOR se obtendrá de la misma manera citada para el cálculo del tipo de Referencia del "Índice Total Entidades" y resulta definido también por la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4 de Febrero de 1991.

En el supuesto de que el citado porcentaje del 90% al tipo de referencia del "Índice Total Entidades" sea inferior al tipo de referencia EURIBOR, se aplicará éste último tipo de referencia EURIBOR.

En el supuesto de que el citado porcentaje del 90% al tipo de referencia del "Índice Total Entidades" sea superior al tipo de referencia EURIBOR mas 1,25, se aplicará este último tipo de referencia EURIBOR mas 1,25.

El interés resultante se truncará a cuatro decimales obteniendo el tipo de interés revisado aplicable.

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco notificará a el tipo de interés revisado aplicable a la anualidad inmediatamente posterior.

Como tipo de referencia supletorio se establece el de "Rentabilidad de la Deuda Pública", "Índice Efectivo", definido por la citada Dirección mediante Resolución de fecha 5 de Diciembre de 1989. En este caso, el coeficiente aplicable para la obtención del tipo revisado será del 90%.

El pago de intereses se realizará por semestres vencidos, a partir de la fecha del abono de la primera Certificación y se liquidará por días comerciales y sobre la base de un año de trescientos sesenta días.

En el supuesto de que se denegase la Calificación Definitiva o posteriormente se descalificase como Viviendas de Protección Oficial, el tipo de interés a satisfacer por la parte deudora para cada periodo anual será el publicado por la Confederación Española de Cajas de Ahorros, en el mes de Noviembre del año inmediatamente anterior a la de la revisión, para operaciones de activo que se publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado, y resultará de aplicación a todas las operaciones cuyo período de devengo de intereses se inicia dentro de la anualidad de revisión y por períodos completos de liquidación.

**SEXTA** No obstante, en tanto el deudor cumpla puntualmente las obligaciones inherentes a la línea de descuento que se formaliza en este contrato, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, subvencionará al beneficiario, el tipo de interés ordinario en la cuantía necesaria para que el tipo de interés a cargo del deudor sea del % de acuerdo al Convenio de Colaboración a que se ha hecho referencia en el párrafo último de la estipulación primera y a la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial.

**SEPTIMA**. Gastos. VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. "VISESA" asume a su cargo la obligación de pagar cualesquiera gastos, impuestos, arbitrios, cargas, honorarios y demás conceptos que se originen o devenguen como consecuencia de la preparación, celebración y ejecución del presente contrato, aun cuando por Ley se impusieren a la Entidad concedente de la línea, quien en tal caso tendrá derecho a exigir de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A. "VISESA" el reintegro de lo que hubiera satisfecho.

Los gastos y costas judiciales, incluso los honorarios de Letrados o Procuradores, que se devenguen como consecuencia de la ejecución de éste contrato, serán de cuenta de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A. "VISESA".



conveniente al objeto de comprobar el puntual cumplimiento de las obligaciones.

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

**DECIMOTERCERA.** Acción Ejecutiva. En el caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, la Entidad Financiera podrá exigirlo por vía ejecutiva, de acuerdo con lo que disponen en el art.1429 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

**DECIMOCUARTA.** Sumisión a Jurisdicción. Las partes contratantes se someten, con renuncia expresa de su fuero propio o de cualquier otro que les pudiera favorecer, a los Jueces o Tribunales de Vitoria-Gasteiz, que serán los únicos competentes para conocer de las acciones y reclamaciones a que pudiera dar lugar el cumplimiento del presente contrato.

Y en prueba de conformidad firman el presente en la fecha y lugar expresados en el encabezamiento, dando fe el Fedatario Mercantil que interviene la presente póliza de todo su contenido, de su propia intervención, de la identidad y capacidad legal de los contratantes y de la legitimidad de sus firmas.

## **ANEXO 6: MODELO DE CONTRATO**

### **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA**

En Vitoria-Gasteiz, a ... de ..... de 2005

#### **REUNIDOS**

**.-DE UNA PARTE :** D. ...., mayor de edad, con D.N.I. nº 00.000.000-0 y domicilio a efectos de este contrato en Avda. de Gasteiz, nº 43, de Vitoria-Gasteiz.

**.-Y DE OTRA :** D. ...., mayor de edad, con D.N.I. nº 00.000.000-0, y domicilio a efectos de este contrato en .....

#### **INTERVIENEN**

**El primero**, en nombre y representación de " **Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E. A.** " (en adelante VISESA), en su condición de Director General de la misma, para lo que fue nombrado y facultado, mediante escritura de poder de la Sociedad, otorgada ante el Notario D. ...., el día ..... de 2001, bajo el nº ..... de su protocolo, número de identificación fiscal ....., con domicilio social en Avda. de Gasteiz, 43, bajo. Vitoria-Gasteiz. Actúa, además, facultado para este acto por el Consejo de Administración de VISESA, en ejecución de su Acuerdo de fecha .....

**El segundo**, en nombre y representación de ....., constituida el ..de ..... de ....., ante el Notario de ....., D. .... (número ..... de protocolo), inscrita en el Registro Mercantil, manifestando que su poder y condición no le han sido retirados ni modificados.

En el concepto en que intervienen, ambos se reconocen mutuamente capacidad civil para otorgar el presente contrato, y

#### **EXPONEN**

**I.-** Que VISESA proyecta la construcción de ..... viviendas de protección oficial, anejos y urbanización vinculada en la parcela ..... de ....., en el municipio de .....

**II.-** Que como resultado del concurso realizado por VISESA, la realización de estas obras ha sido adjudicada a ..... en base al Acuerdo tomado por el Consejo de Administración el día ....., al considerar que la oferta presentada por ésta (Anexo I) es la más interesante.

**III.-** Que ..... acepta formalmente y sin reservas las bases que en su día condicionaban la adjudicación en ella recaída y, puestas de acuerdo ambas partes, materializan las condiciones por las que se han de regir las relaciones entre la Empresa Constructora Adjudicataria y VISESA en base a este contrato, con sujeción a las siguientes:

## CLAUSULAS

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato lo constituye la ejecución por ..... de las obras de construcción de ... viviendas de protección oficial, anejos y urbanización vinculada en el Sector ..... en ....., a partir del proyecto de ejecución elaborado por los Arquitectos D. .... y conformado por la siguiente documentación: mediciones, planos, pliego de condiciones, memoria de calidades, estudio de seguridad y salud y programa de control de calidad. Corresponderá a los licitadores la elaboración de los precios unitarios. Los proyectos, debidamente conformados por las partes, se acompañan como anexo al presente contrato.

La empresa constructora adjudicataria se obliga a llevar a cabo la totalidad de las obras, con estricta sujeción a los Proyectos mencionados, y a las instrucciones que en cada momento establezca la Dirección Facultativa.

### **SEGUNDA.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

Forman parte integrante de este contrato, como anexos al mismo, debidamente conformados por las partes contratantes :

- Pliego de condiciones
- Proyecto de edificación y urbanización
- Presupuesto económico detallado, de acuerdo con la oferta del adjudicatario
- Programa de la obra
- Relación del personal adscrito a la obra por parte del Contratista
- Contrato de ejecución de obra
- Fianza de garantía.
- Actas semanales de las reuniones entre Propiedad y Contratista.

### **TERCERA.- PRECIO DEL CONTRATO Y PAGO.**

El importe del presupuesto formulado por la contratista asciende a la cantidad de ....., sin IVA. Las obras se contratan por el sistema de precio "a tanto alzado", sin que pueda sufrir variación alguna por cambios durante el transcurso de las obras en los precios de materiales o mano de obra o sea cual fuere el número de unidades o medición de las mismas que se hagan, necesarias para dejar la obra completamente terminada, con las calidades, especificaciones y determinaciones previstas en la Memoria de Calidades y en el Proyecto.

Se excluye expresamente la revisión de precios.

En el precio global, y en su caso, en cada precio unitario de ejecución por contrata, se consideraran incluidos todos los gastos (directos, indirectos y generales) necesarios para construir la edificación (13 %). Asimismo, en dicho precio está incluido el beneficio industrial que se fija en un 6 por ciento (6 %). Estará incluido asimismo, el costo de los Ensayos de Control hasta un máximo del 1% del presupuesto y el costo de los elementos de Seguridad y Salud. Se considera incluida la limpieza de la obra (viviendas, urbanización...) y mantenimiento de la urbanización (riego, siega...) tanto durante la ejecución de la obra como a la finalización de la misma. La obra no se recepcionará si no está completamente limpia.

La oferta del adjudicatario en el concepto de Seguridad y Salud asciende a la suma de ..... que es igual o superior a la fijada en el Pliego (.....P.E.Contrata), sin incluir IVA.

Todos los precios, salvo indicación en contrario, incluyen el suministro y empleo y gastos de maquinaria, mano de obra, elementos accesorios, transportes, herramientas y medios auxiliares de

todos los materiales, manipulaciones y operaciones directas e indirectas necesarios para la ejecución de las unidades de obra correspondientes.

El costo de los ensayos, hasta el 1% del Presupuesto de Ejecución por Contrata de la obra, serán por cuenta del Contratista siendo abonado por VISESA. A tal fin, mensualmente y durante el plazo de la obra se descontará de cada pago el UNO POR CIENTO (1%) del importe de la obra certificada, procediéndose a la liquidación, respecto al coste real, en el momento del fin de la obra.

La empresa ..... ha suscrito un documento, que se adjunta al contrato, en el que declara expresamente que el estado de las mediciones de su oferta se ajustan al contenido del Proyecto, por lo que las diferencias de número de unidades a ejecutar, así como de medición, en más o en menos, que pudieran darse en relación con la realidad, no producirán variación alguna sobre el precio alzado global.

En el supuesto de que en la edificación sean necesarias nuevas unidades que se hubieran omitido en el Proyecto, pero que resulten necesarias e imprescindibles para el correcto funcionamiento de la edificación, según las normas de la buena construcción, no se modificará el precio global.

En la parte de obra correspondiente a excavaciones, cimentaciones y muros y urbanización, se medirá lo realmente ejecutado. La diferencia entre este importe y lo previsto en la oferta del adjudicatario, será abonada a éste, en caso de resultar a su favor, por medio de letra aceptada a 90 días. De darse el caso contrario, se deducirá el importe de la diferencia existente, de la cantidad correspondiente al siguiente pago mensual convenido. El abono o deducción de las citadas diferencias se realizará, por lo tanto, de una sola vez y se efectuará: 1) para las excavaciones, cimentaciones y muros, una vez realizada la liquidación parcial del conjunto de estas tres partes de obra; 2) para la urbanización una vez efectuada la liquidación parcial de ésta última. No obstante, en las relaciones valoradas elaboradas mensualmente, se diferenciará entre la parte de obra prevista en proyecto y los excesos surgidos en la ejecución de la obra, si los hubiere.

La empresa ..... tendrá derecho al abono de la obra ejecutada mediante la emisión de certificaciones mensuales de la obra realizada, que recogerán la obra ejecutada en el mes y su valoración conforme a su oferta económica. La empresa .....no podrá promover reclamación alguna para una modificación de los precios ofertados por aumento o disminución de la medición que resulte durante la ejecución de la obra o bien por errores de proyecto, decisiones de la dirección facultativa de la obra u otras circunstancias análogas que no tengan la expresa aprobación por parte de la Propiedad.

VISESA abonará el importe correspondiente al planning de la obra por medio de efectos aceptados con vencimiento a 90 días, siendo por cuenta de la Contrata los gastos de emisión y descuento, en su caso, del mencionado efecto.

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

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

Las condiciones de pago de la empresa ..... a los subcontratistas no podrán ser más desfavorables que las de la Propiedad respecto al Contratista, siendo el incumplimiento de dichas condiciones objeto de una retención en el abono de las certificaciones de obra por importe igual a la cantidad adeudada. Para la constatación del cumplimiento de este extremo se presentará a la Dirección de Obra un documento suscrito por el Contratista y el Subcontratista afectado en el que se señale expresamente que en el contrato suscrito por ambos se cumple expresamente el aspecto

previsto en este Pliego sobre las condiciones de pago.

Para responder de la buena ejecución de la obra y del exacto cumplimiento de todas sus obligaciones contractuales le será retenido al Contratista, en concepto de garantía, el DIEZ POR CIENTO (10%) de cada certificación. En ningún caso procederá el pago de intereses por las cantidades retenidas.

El plazo de garantía de las obras será de DOCE MESES contados a partir de la fecha de la recepción por parte de la Propiedad.

La devolución de la retención del 10 % se realizará transcurridos 6 meses desde el Acta de recepción de la obra sin reservas o desde la fecha del Acta de subsanación de las deficiencias denunciadas

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

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, la empresa constructora deberá suscribir un contrato, junto con VISESA y una de las Entidad firmantes del Convenio de Colaboración Financiera con el Gobierno Vasco para la Promoción, Adquisición y Rehabilitación de Viviendas, de apertura y concesión de una línea de descuento bancario, abriendo a tal fin una cuenta especial en la que se adeude el importe de cada certificación de obra presentada para su descuento (se adjunta modelo como anexo 5). La empresa constructora deberá autorizar a VISESA la consulta de operaciones en dicha cuenta.

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

#### **CUARTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLANING DE LAS OBRAS.**

El plazo total y los parciales para la ejecución del conjunto de las obras será el contenido en la oferta realizada por la Empresa adjudicataria (.....) y según el Planing de obra propuesto.

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

Antes del inicio de las obras, VISESA podrá declarar resuelto el contrato por simple desistimiento, debiendo abonar al Contratista por todos los conceptos, y como indemnización por los perjuicios ocasionados, el uno por ciento (1%) sobre el presupuesto de la contrata.

Se establece de manera expresa el carácter esencial para la contratación del cumplimiento de los plazos pactados. El contratista está obligado a cumplir, además del plazo de ejecución de la obra, los plazos parciales reseñados en el planing de obra de la oferta. En caso de incumplimiento de los plazos correspondientes al planing de la obra, VISESA podrá optar por la resolución del contrato y/o

por la aplicación de sanciones pecuniarias que tienen una función estrictamente penal y no excluyen el derecho de la Propiedad a ser indemnizada por el Contratista de los daños y perjuicios ocasionados por el retraso. El importe de las penalizaciones se considerará líquido, vencido y exigible a los efectos de compensación con cualesquiera otros créditos que existiesen a favor del Contratista o con las cantidades por cualquier concepto que a éste le hubieren sido retenidas.

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

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

Si fuera necesario introducir modificaciones en el planing de la obra, la Dirección Facultativa redactará la oportuna propuesta integrada por los documentos que justifiquen, definan y valoren el cambio, debiendo ser aprobada en todo caso por VISESA.

La empresa Constructora deberá realizar cuantos turnos de trabajo sean precisos para el cumplimiento de los plazos de contrato, incluso si es necesario trabajar durante los fines de semana y días festivos, sin que en ninguno de estos casos se vea afectado el precio del contrato si el retraso se produce por causas imputables a la Contrata a juicio de la Dirección Facultativa.

#### **QUINTA.- FIANZA**

Se establece una fianza del 5% del importe del precio de la licitación, que adopta la forma de aval bancario en su totalidad, emitido por Entidad Financiera de primer orden e intervenido ante fedatario público. Esta fianza responderá al cumplimiento por parte del Contratista de cuantas obligaciones se derivan para él de los términos del contrato, especialmente:

- a) de las penalidades impuestas al Contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial por demora en la ejecución, cuando no se hayan deducido de las certificaciones.
- b) de las obligaciones derivadas del contrato, en especial de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos; de los gastos originados a VISESA por demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo.
- c) del reparamiento de los daños y perjuicios que el Contratista ocasiona a VISESA por cualquier motivo.
- d) de la incautación en los casos de resolución del contrato de acuerdo con lo establecido en este Pliego.
- e) de los daños a terceros ocasionados por el Contratista o subcontratistas, en caso de no cobertura de la póliza que se contrate.

Cuando a cargo de la fianza se hicieran efectivas las penalidades a que se refiere el apartado a) o la indemnización de los apartados b), c) y e) el Contratista vendrá obligado a reponerla en su integridad y en las mismas condiciones en un plazo no superior a los cinco días naturales siguientes a la fecha de ejecución del aval.

La empresa ..... declara que a la fecha de la firma del presente contrato el aval ha sido

constituido en favor de VISESA, con renuncia expresa al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento de VISESA, así como la vigencia de dicho aval hasta que VISESA decida expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval.

#### **SIXTA.- SEGUROS.**

Se estará a lo establecido en el Pliego de Condiciones.

Serán a cargo del adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo de las obras cualquiera que sea su naturaleza y volumen. Con independencia de los términos establecidos en el contrato, VISESA contratará para todo el periodo que duren los trabajos y por cuenta del adjudicatario, las siguientes pólizas:

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

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

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

f) Seguro de Garantía Decenal cubriendo los daños que surjan en la edificación de acuerdo con la exigencia establecida en la ley de Ordenación de la Edificación. El valor asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material incluyendo los Gastos Generales, el Beneficio Industrial, honorarios e IVA.

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

El adjudicatario contribuirá al pago de las primas con los siguientes importes:

.- Seguro de Responsabilidad Civil : ..... €

.- Seguro de Todo Riesgo Construcción: .....€

.- Seguro de Garantía Decenal: .....€  
(incluye los honorarios del Organismo de Control)

En todo caso serán soportados por el adjudicatario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

La peritación de los daños realizada a cargo de la Compañía de Seguros así como los acuerdos de cancelación de siniestros serán vinculantes para el adjudicatario.

En caso de producirse un retraso en la finalización de las obras sobre la fecha prevista, se procederá a la contratación de las prórrogas necesarias debiendo el adjudicatario pagar la sobreprima que corresponda.

El adjudicatario deberá comunicar a la finalización de los trabajos, el volumen de obra definitivo y, en caso de superar el presupuesto de obra previsto inicialmente, se hará cargo de la sobreprima correspondiente de la regularización de la suma asegurada.

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

En el momento de notificarse la adjudicación, VISESA proporcionará al Contratista una copia de la póliza. El pago correspondiente al Seguro de Responsabilidad Civil y al Seguro de Todo Riesgo Construcción se realizará por el Contratista a VISESA con anterioridad a la firma del contrato de ejecución de obra. El pago correspondiente al Seguro de Garantía Decenal se realizará por el Contratista a VISESA de la siguiente manera: 1) el 20 % de la prima antes de la formalización del contrato; 2) El 80 % de la prima con anterioridad al Acta de Recepción de la obra.

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

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

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

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

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

#### **SÉPTIMA.- EJECUCIÓN DE LA OBRA.**

La ejecución de la obra se realizará a riesgo y ventura del contratista. Son obligaciones del Constructor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y complejidad de la obra.
- d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el presente Pliego y en el contrato.
- f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- h) Cumplir el Plan de Obra y los plazos parciales y totales.
- i) Facilitar a subcontratistas de contratados directamente por VISESA la realización de su trabajo colaborando en lo que resulte necesario.

La empresa..... ha tenido ocasión de presentar, con anterioridad a la firma del contrato, las observaciones, dudas y aclaraciones pertinentes relativas a:

a).- El contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, el cual tiene carácter prioritario en todo lo mencionado en él sobre los documentos que se detallan seguidamente.

b).- El Pliego de Condiciones del Concurso.

c).- El Proyecto Técnico, redactado por los Arquitectos Superiores mencionados en el Pliego, y dentro de él por este orden:

- Planos
- Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Memoria y anexos a la misma.
- Pliego de Condiciones Generales y Cláusulas Adicionales.
- Estado de Mediciones y descripción de cada una de las partidas de obra.
- Programa de Control de Calidad.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Las cartas enviadas al Constructor y recibidas por el mismo durante el proceso de adjudicación.

En caso de discordancia entre éstas y las estipulaciones del contrato prevalecerán las estipulaciones.

d).- El Presupuesto Económico presentado por el Constructor y aceptado por el Promotor.

e).- Diagrama de barras de ejecución y económico mensual, incluyendo el camino crítico y la planificación de la mano de obra directa destinada a la ejecución de las obras.

f).- Resto de la documentación que se menciona en el presente contrato.

g).- Los precios descompuestos que presentará el Constructor después de la adjudicación de las obras. Dicho documento se anexará y formará parte del Contrato a todos los efectos.

h).- Medios humanos a utilizar durante la obra aportada por el Constructor.

i).- Memoria técnica aportada por el Constructor.

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

Por ningún motivo, ni bajo ningún pretexto, podrá el contratista efectuar modificaciones del proyecto sin consentimiento expreso de la Dirección Facultativa y de VISESA.

En el caso de que por la Propiedad se decida efectuar unidades de obra no previstas en los proyectos, o modificar las proyectadas, se procederá necesariamente de la siguiente forma:

a) las órdenes de cambio serán de obligado cumplimiento para el Constructor quien, en su caso, tendrá derecho a las modificaciones del precio que en cada caso se prevean.

b) si se produce la eliminación de un elemento diferenciado, capítulo o partida completa, el importe total de esta eliminación se deducirá del importe de obra contratado como precio único, global, cierto y cerrado, mediante la presentación del correspondiente nuevo precio derivado de los precios del Contrato (incluidos los Gastos Generales y el Beneficio Industrial siempre que la reducción fuese menos de un 2% en el precio único, global, cierto y cerrado del Contrato, en caso contrario no se descontará el correspondiente 19%). Se estará a lo que al respecto decida la Dirección Facultativa.

c) si durante la ejecución de las obras hubieren de ejecutarse modificaciones necesarias al Proyecto, como consecuencia de disposiciones oficiales de fecha posterior a la del contrato o por disposición del Promotor, que supongan variación del precio, así como cambios de calidades de materiales u obras adicionales que no estuviesen contempladas en el Proyecto Técnico se acordará un nuevo precio. Dicho precio deberá ser aprobado previa y expresamente por el Promotor para que nazca la obligación de pago, con el visto bueno de la Dirección Facultativa.

d) Deberá levantarse un acta contradictoria en la que se fije en su caso el nuevo precio o el aumento sobre el precio ofertado que, como consecuencia de esa nueva unidad o de la modificación de la proyectada, deba de percibir la Contrata. Asimismo, y en dicha Acta se especificará también si la ejecución de esa nueva unidad, o la modificación de la proyectada, comporta o no una prórroga del plazo fijado para la ejecución de las obras, concretando en caso afirmativo la duración exacta y de forma detallada de dicha prórroga.

Al Acta se acompañarán los planos o documentos gráficos en los que se define el cambio así como las especificaciones modificadas. Corresponderá a la Dirección Facultativa las decisiones que deban tomarse sobre la justificación de la nueva unidad o la modificación de la proyectada.

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

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

g) si la modificación supusiera variaciones en el precio o un nuevo precio contradictorio, éste será fijado tomando como base, siempre que se pueda, el precio contractual de partidas similares del Proyecto, de tal manera que el nuevo precio de una partida que resulte ser una simplificación de una inicial habrá de ser forzosamente más bajo. De no existir ninguna referencia anterior, el Contratista facilitará el oportuno presupuesto, según el método de "precios descompuestos", que tendrá que tener la conformidad por parte de la Dirección Facultativa y de la Propiedad.

h) en el caso de no existir unidades o materiales análogos ni referencia en los precios unitarios de presupuesto, se acordará su importe entre el Promotor y el Constructor tomando como referencia para su valoración el que en unidad similar utilice el libro "Base de Precios de Edificación y Urbanización" editado por el Gobierno Vasco y actualizado con el IPC. El nuevo precio unitario ha de estar desglosado y descompuesto, si el concepto en cuestión no se pudiera valorar con el apoyo de ninguna de estas herramientas la Propiedad se reserva el derecho, a su libre elección, a solicitar un arbitraje del Colegio Profesional que corresponda, quedando comprometido el Contratista a aceptar su resolución.

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

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

Caso de que el nuevo precio no fuera aprobado por el Promotor, este se reserva el derecho de

encargar estas unidades de obra a otros Contratistas, pudiendo éstos simultanearse con la contrata, no afectando esto a la obra ni en plazo ni en costo de lo ya contratado.

No se considerarán modificaciones de obra aquellas omisiones en el Proyecto Técnico que tengan por causa un error, ya sea de la ejecución de los planos, ya sea de memorias, por haber correspondido al Constructor durante la fase de estudio de presentación de su oferta ponerlo de manifiesto al Promotor y a la Dirección Facultativa para su subsanación previa a la firma del Contrato.

WISESA se reserva expresamente el derecho a introducir modificaciones al proyecto que supongan aumento o disminución del volumen de las obras hasta un más/menos 20 por ciento del total presupuestado.

Las modificaciones de obra que pueden derivarse de prescripciones impuestas por organismos oficiales, tanto locales como autonómicos y/o compañías suministradoras (telefónica, agua, electricidad, gas, instalaciones contra incendios, etc.) deberán ser aceptadas por el Contratista con independencia de su influencia en el volumen de las obras a realizar.

WISESA podrá aportar elementos o materiales cuya adquisición pueda haber gestionado directamente, con la condición de advertir previamente al contratista, con una anticipación de un mes sobre la fecha prevista en el PLANNING de trabajo para la introducción o colocación de dichos materiales en la obra. En ningún caso esta aportación de materiales por WISESA podrá superar el 20 % del presupuesto. La valoración de las posibles aportaciones por WISESA se realizará por la Dirección Facultativa.

En ejercicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, WISESA contratará directamente para las viviendas objeto de este Pliego el EQUIPAMIENTO DE COCINA, correspondiendo al Contratista su descarga, almacenamiento, distribución en obra, limpieza, custodia, instalación, puesta en marcha de dichas unidades y responsabilidad de las mismas hasta la Recepción de las obras. El precio de adjudicación incluye la valoración de los citados servicios.

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

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

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

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

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

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

## **OCTAVA.- COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS.**

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

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

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

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

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

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

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

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

La empresa Constructora se obliga a que todos los materiales empleados sean de la calidad proyectada. Los ensayos deberán adecuarse al Programa de Control de Calidad que se adjuntará al

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

#### **NOVENA.- MEDIOS TÉCNICOS Y HUMANOS**

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

VISESA se reserva la facultad de vetar la designación de la persona del Jefe de Obra, por lo que el adjudicatario adquiere la obligación de sustituir a la persona propuesta de manera inmediata a la comunicación por parte de VISESA, considerándose incumplimiento grave del contrato el retraso en la nueva designación.

La sustitución de cualquiera de los elementos ofertados, especialmente en lo que se refiere a la persona del Jefe de Obra, deberá contar con la aprobación y visto bueno de VISESA.

El contenido de la oferta presentada por la empresa ..... tanto en lo relativo a maquinaria y medios personales adscritos a la obra como en las previsiones sobre las partes de obra que se van a subcontratar por el contratista tendrán carácter contractual, estando obligado a mantenerlos en las condiciones expuestas en su propuesta y que sirvieron para la valoración de la misma por la Propiedad. En este sentido, se entiende una obligación ineludible para el contratista la permanencia constante en obra, en condiciones de trabajo satisfactorias, de la maquinaria y personal adscrito a la obra, debiendo estar exclusivamente dedicada a las obras del contrato y no pudiendo ser retirada sin autorización escrita de la Dirección de Obra. En caso de que la Dirección de Obra observase el incumplimiento por el Contratista de las condiciones planteadas en su propuesta o de las obligaciones señaladas en este apartado, y estimase conveniente su cumplimiento, se lo comunicará por escrito y le concederá un plazo de veinte días para la corrección de las deficiencias observadas.

Si transcurrido ese plazo no se hubiesen adoptado por el contratista las medidas necesarias, VISESA podrá resolver el contrato sin que ello pueda dar lugar a reclamación alguna por el contratista.

#### **DÉCIMA.- SEGURIDAD. ACCIDENTES DE TRABAJO Y DAÑOS A TERCEROS.**

La Empresa Constructora ha elaborado un Plan de Seguridad y Salud que ha sido presentado para su aprobación al Coordinador de Seguridad.

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

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

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

atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente, siendo la única responsable de su incumplimiento, y sin que, en ningún caso, pueda quedar afectada la Propiedad, quien sin responsabilidad alguna de este género, podrá repercutir contra la Empresa Constructora si, en su caso, ésta fuese condenada, el importe de dicha condena y todos los gastos que se ocasionasen en el proceso judicial.

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

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

#### **UNDÉCIMA.- CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES EN MATERIA LABORAL Y SOCIAL.**

La Empresa constructora se obliga, con respecto al personal que emplee en las obras objeto de este contrato, al cumplimiento de todas las disposiciones vigentes en materia de Legislación Laboral y Social (salarios, seguros, etc...) así como a exigir a las Empresas con las que subcontrate la ejecución de las diferentes partidas, que cumplan con la misma obligación. En consecuencia, VISESA queda al margen de cualquier obligación o responsabilidad en esta materia.

Si, por incumplimiento de la obligación indicada VISESA viniera obligada al pago de alguna cantidad, repercutirá sobre la Empresa Constructora lo abonado por este concepto, así como los gastos de cualquier índole que se le ocasionaran.

VISESA podrá en cualquier momento solicitar a la Empresa Constructora el justificante acreditativo del cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este apartado, comprometiéndose el Contratista a exhibirlo cuando fuese requerido para ello.

#### **DECIMOSEGUNDA.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**

El Contratista podrá contratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra. Cuando los subcontratistas sean distintos a los señalados en la oferta, la empresa deberá notificarlo previamente por escrito a la propiedad que, en todo caso, tendrá la facultad de autorizar o denegar la subcontratación.

VISESA y la Dirección Facultativa se reservan el derecho de vetar la contratación o la intervención de alguna de las empresas auxiliares o subcontratistas que puedan actuar en la edificación. Asimismo, VISESA se reserva el derecho de proponer aquellos subcontratados que considere oportunos para su contratación por parte del Contratista.

Dicha subcontratación no supondrá vinculación jurídica alguna entre los subcontratados y VISESA, quedando los subcontratistas obligados sólo ante el Contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a VISESA.

La Empresa Constructora se obliga, con respecto al personal que emplee en las obras objeto de este contrato, al cumplimiento de las disposiciones vigentes, en cada momento, en materia de Legislación Laboral y Social, así como a exigir a las Empresas con las que subcontrate la ejecución de las diferentes partidas, que cumplan con la misma obligación. La Propiedad queda relevada por la Contrata de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de la legislación laboral que afecte al personal que intervenga en la obra. Si, por incumplimiento de esta obligación, VISESA viniera obligada al pago de alguna responsabilidad, repercutirá sobre la Empresa Constructora lo abonado por este concepto, así como los gastos, de cualquiera índole que se le ocasionaran.

El Contratista tendrá la obligación de acreditar, cuando así le requiera VISESA, los siguientes extremos: 1) Los subcontratistas con los que concertará la ejecución parcial del contrato y las partes del contrato que serán objeto de subcontratación; 2) El cumplimiento de la prohibición de subcontratar con personas incurso en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar; 3) El cumplimiento por parte de los subcontratistas de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social; 4) El cumplimiento de la obligación de pago en plazo no superior a noventa días.

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

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

El Contratista, sin previo consentimiento de la Propiedad, no podrá ceder ni traspasar en forma alguna sus derechos y obligaciones derivados de la adjudicación y contrato de ejecución de las obras a otra persona o entidad. La simple retirada o paralización injustificada de las obras durante más de siete días, por cualquier causa, de la Empresa Constructora de la ejecución de los trabajos supondrá el incumplimiento de esta cláusula y llevará inherente la resolución automática del contrato, con su correspondiente penalización.

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

### **DECIMOTERCERA.- GASTOS Y GESTIONES**

Salvo la Licencia Municipal de Obras y el Impuesto Municipal sobre Construcciones Inmuebles, serán por cuenta de la Contrata la solicitud, gestión y pago de cualquier licencia o permiso administrativo que fuera necesaria para la ejecución de las obras e instalaciones provisionales y definitivas, (vallas, andamiajes, grúas, vados, aperturas de calzadas para acometidas, etc.) pudiendo la Propiedad repercutir sobre la Contrata cualquier pago que fuera exigido por estos conceptos. También serán por cuenta de la Contrata los gravámenes, arbitrios, tasas e impuestos que se deriven de la construcción de la obra

Serán de cuenta y a cargo de la Contrata las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, etc. y redacción y visado de los proyectos que hayan de presentarse ante los Organismos competentes y compañías suministradoras a efectos de obtener el alta y permiso de funcionamiento, enganches y acometidas provisionales y definitivas y en general, todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones. No se incluye en lo anterior el pago a las compañías suministradoras de los derechos de acometidas definitivas a la edificación.

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

Del mismo modo el contratista está obligado a costear y colocar los carteles identificativos de las obras con las características que fije VISESA.

### **DECIMOCUARTA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS**

Dentro del plazo de un mes, a contar desde la recepción de la comunicación de terminación de la obra efectuada por el constructor al promotor, se procederá a la recepción de la obra, la cual se consignará en un Acta por triplicado ejemplar que estará firmada por el constructor, el promotor y la

Dirección de Obra. En la misma se hará constar: a) las partes que intervienen; b) la fecha del certificado final de obra; c) el coste final de la ejecución material de la obra; d) la declaración de recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta a parte suscrita por los firmantes de la recepción; e) las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. Al acta de recepción se adjuntará copia del Certificado Final de obra y del acta donde se consigne la substancia de los defectos observados, en caso de que se produjesen.

Transcurrido el plazo de 6 meses desde la firma del Acta de Recepción de la obra, y siempre que se haya atendido debidamente a la reparación de las deficiencias que se hayan podido detectar en ese plazo, se devolverá la retención del 10 %, previa deducción del importe de aquellas cantidades a que hubiese lugar. Transcurrido un año desde la firma del acta de Recepción de la obra, sin reservas, se procederá a la devolución del aval del 5 %.

No obstante lo anterior, subsistirá para la Contrata la responsabilidad que le pueda ser exigida por daños y perjuicios originados por razón de una ejecución defectuosa y contraria a las normas y reglas de la construcción.

El plazo de garantía de las obras será de DOCE MESES contados a partir de la fecha de la recepción por parte de la Propiedad.

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

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

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

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

#### **DECIMOQUINTA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

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

Con anterioridad a la entrega de las obras, VISESA y quienes resulten adjudicatarios de las viviendas construidas inspeccionarán las mismas, en presencia de un representante del Contratista, con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega, cuantas deficiencias resulten apreciables de forma notoria. A tal fin, VISESA o el adjudicatario elaborarán un listado que será entregado al Contratista inmediatamente después de la visita efectuada.

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

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

En la oferta económica se entenderán incluidos también los gastos de instalación del piso piloto a ubicar en una de las viviendas construidas, debiendo reflejarse de forma separada en el presupuesto una partida económica correspondiente a dichos gastos, reservándose VISESA la decisión sobre su efectiva instalación y por tanto quedando condicionado el pago a este hecho.

### **DECIMOSEXTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Serán causas de resolución de contrato las que se establecen en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa ésta a la que se someten las partes, y especialmente:

1º.- La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista o la extinción de la personalidad jurídica de la Empresa Constructora.

2º.- La solicitud de declaración de quiebra o suspensión de pagos, concurso de acreedores, o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.

3º.- El mutuo acuerdo entre la Propiedad y el Contratista.

4º.- La falta de prestación o reposición por el Contratista de la garantía en plazo, la no formalización del contrato en plazo o cuando el Contratista se negare a efectuar el replanteo y otorgar el Acta correspondiente..

5º.- La demora en el cumplimiento de los plazos.

6º.- a) El abandono o interrupción no justificada por parte del Contratista de la ejecución de las obras que constituyen el objeto del contrato, durante un plazo superior a siete días; b) Cuando a juicio de la Propiedad el Contratista no tuviere en la obra el número de trabajadores o los medios auxiliares suficientes para la ejecución de las obras en el plazo estipulado lo comunicará por escrito al Contratista concediéndole un plazo de quince días para que corrija las deficiencias observadas y urja la ejecución del contrato. Transcurrido dicho plazo, si del reconocimiento que se haga de las obras resultase que el Contratista no ha adoptado las medidas correctoras necesarias, el contrato se resolverá de pleno derecho.

7º.- El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el contrato o en este Pliego.

8º.- La insubordinación o falta de acatamiento a la Dirección Facultativa o a su representación.

9º.- Por incumplimiento grave o muy grave del Contratista o sus subcontratistas de la normativa de Seguridad y Salud o de la de Régimen Laboral

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

A tal efecto se levantará el correspondiente Acta, suscrita por las partes a través de sus representantes, y caso de inasistencia del representante del Contratista debidamente citado con carácter previo, con intervención de Notario, se procederá seguidamente por la Dirección Facultativa a la medición liquidación de la obra ejecutada. El saldo resultante, previas las deducciones correspondientes a cargo del Contratista y sin perjuicio de las retenciones con finalidad de garantía que procedan conforme a este contrato será notificado y ofrecido al Contratista y, si éste lo rehusare, se consignará notarial o judicialmente.

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

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

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

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

En cualquier caso de resolución de contrato el Contratista vendrá obligado a hacer entrega de las obras en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin pretexto alguno, autorizándose desde ese momento a la Propiedad, para que tome las disposiciones necesarias, incluso de hecho, para dejar expedita la obra y permitir la entrada del nuevo Contratista.

A estos efectos se levantará un Acta de Liquidación Definitiva del Contratista en la que se hará constar expresamente que el Contratista ha satisfecho, o se obliga a satisfacer, todos sus compromisos contraídos con terceros con motivo de la obra liquidada.

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

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

El Contratista podrá resolver el contrato por las siguientes causas: a) la falta de pago injustificada de dos certificaciones mensuales consecutivas; b) la demora en la comprobación del replanteo imputable a VISESA; c) la paralización de las obras por un plazo superior a los seis meses por voluntad de VISESA.

El Contratista podrá resolver el contrato si se demorase la comprobación del replanteo por causas imputables a VISESA, para lo cual deberá previamente haber requerido a VISESA para que tenga lugar dicho replanteo. Si transcurrido un mes desde el requerimiento no se hubiera firmado el replanteo el Contratista podrá resolver el contrato notificándolo fehacientemente a VISESA. En este caso, el contratista sólo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 2 por 100 del precio de la adjudicación.

De igual modo se procederá en el supuesto de suspensión de la iniciación de las obras por parte de VISESA por tiempo superior a seis meses, o en el supuesto de desistimiento o suspensión de las

obras iniciadas por plazo superior a ocho meses, debiendo realizarse requerimiento previo a la Resolución del contrato. En el primer caso (suspensión de la iniciación de las obras por parte de VISESA por tiempo superior a seis meses), el contratista tendrá derecho a percibir, por todos los conceptos, una indemnización del 3 por 100 del precio de adjudicación. En el segundo caso (desistimiento o suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses) el contratista tendrá derecho al 6 por 100 del precio de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones y las que hasta la fecha de notificación de la suspensión se hubieran ejecutado.

Si el Contratista no ejercitara su derecho a la resolución del contrato (por retraso en la comprobación del replanteo imputable a VISESA, suspensión de la iniciación de las obras o suspensión de las obras iniciadas), no podrá exigir el abono de indemnizaciones por concepto alguno siempre que dicha situación no exceda de 6 meses desde la firma del contrato. Cuando exceda dicho plazo VISESA valorará las situaciones particulares derivadas del retraso en el inicio o continuación de las obras.

#### **DECIMOSÉPTIMA- TRIBUNALES**

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

#### **DECIMOCTAVA- ESCRITURA PÚBLICA.**

El presente contrato podrá ser elevado a Escritura Pública a petición de cualquiera de las partes, siendo los gastos notariales sufragados por la parte que ejecute dicha opción.

#### **DECIMONOVENA- NORMATIVA APLICABLE**

La presente contratación se regirá por las cláusulas contenidas en este Pliego de Condiciones y sus anexos. En todo lo demás no previsto regirán las disposiciones legales relativas a la ejecución de las obras por ajuste o precio alzado contenidas en los artículos 1.588 y 1.599 y concordantes del Código Civil. Para salvar las eventuales lagunas, y únicamente en la medida en que resulten aplicables, regirá la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- El Acuerdo del Consejo de Gobierno Vasco, de 16 de julio de 1996, por el que se aprueban los Pliegos de Cláusulas Administrativas particulares de general aplicación para la contratación de obras, suministros, consultoría y asistencia, servicios y trabajos específicos y concretos no habituales.

Y en prueba de conformidad con lo que antecede, firman el presente contrato, que consta de .... folios, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

