

EXP.: COB-V-2/2011

PLIEGO CON LAS BASES QUE HAN DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACION URGENTE, DEL CONTRATO “TERMINACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE 32 VIVIENDAS, LOCAL DESTINADO A PLAZAS DE APARCAMIENTO Y TRASTEROS Y LOCALES COMERCIALES, PROYECTO PROTEGIDO EN RÉGIMEN ESPECIAL DE VENTA A EJECUTAR EN LA PARCELA 24 DEL PLAN PARCIAL LOS OLIVOS, TERMINO MUNICIPAL DE ADEJE”.

Artículo 1.- OBJETO DEL CONCURSO

El presente concurso se convoca por “PROMOTORA DE VIVIENDAS SOCIALES DE ADEJE, S.A.” (VIVIENDAS DE ADEJE, S.A.), y tiene por objeto la adjudicación del contrato de terminación de la ejecución de la siguiente obra, ubicada en la parcela 24 del Plan Parcial Los Olivos, término municipal de Adeje:

32 viviendas, desarrolladas en un edificio de 3 alturas, calificadas como protegidas en Régimen Especial de Venta, Local destinado a plazas de aparcamiento y trasteros protegidos y locales comerciales.

Tendrán carácter contractual las presentes bases, el proyecto de ejecución de obra y reformado redactado por el Estudio de CG Arquitectos, visado por el C.O.A.C. con el nº. 072754, de seguridad y salud redactado por el Arquitecto Técnico Jesús Carazo Villalaín, colegiado 1.083, de instalación de telecomunicaciones de NAN Gabinete de Ingeniería, S.L redactado por el Ingeniero Técnico Alicia Fernández Peláez, colegiado 5810, de fontanería y saneamiento y anejos redactado por NAN Gabinete de Ingeniería, S.L. y de instalación eléctrica en baja tensión y anejos redactado también por NAN Gabinete de Ingeniería, S.L. También tendrá carácter contractual el programa de trabajo presentado por el adjudicatario, una vez aprobado por Viviendas de Adeje, S.A.

Artículo 2.- PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

El presupuesto máximo de licitación de la citada obra asciende a un total de **DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (2.162.297,83 EUROS)**, desglosado en la forma siguiente:

- Presupuesto ejecución material	1.880.258,98 euros
- 5% de gastos generales	94.012,95 euros
-10% Beneficio industrial	188.025,90 euros
Total	2.162.297,83 €

Al ser un proyecto protegido en régimen especial de venta el IGIC es tipo 0, por lo que las certificaciones de obra y facturas no devengarán IGIC, lo que tendrá que tenerse en cuenta por el adjudicatario.

La adjudicación se realiza de acuerdo con la modalidad a **PRESUPUESTO CERRADO O PRECIO ALZADO**, por lo tanto la oferta económica que se presente expresará en euros el importe de las obras totalmente terminadas, a satisfacción de Viviendas de Adeje y en disposición para la puesta en marcha efectiva y uso de la edificación y sus instalaciones, así como la urbanización, incluyendo la ejecución de

la obra descrita en los proyectos que han servido de base a este concurso, la elaboración del Plan de Seguridad y Salud, su aplicación y la ejecución de lo dispuesto en el estudio de Seguridad y Salud, tasas, precios públicos e impuestos, que graven los diferentes conceptos, incluido el Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, costes financieros, gastos generales y beneficio industrial, así como los costes del seguro todo riesgo construcción, ensayos y control de calidad y cualquier otro gasto necesario relacionado con los trabajos a llevar a cabo según los proyectos, incluso los juegos de llaves de todo el complejo y los mandos de acceso al garaje.

El importe del presupuesto del contrato y los precios unitarios que regirán durante la ejecución de las obras, serán los que resulten de la proposición realizada por el adjudicatario.

Para la ejecución de la obra, se ha obtenido financiación de La Caixa, por lo que existe el crédito preciso para atender las obligaciones que se deriven de la contratación.

Artículo 3.- PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

El plazo máximo de ejecución de las obras será de **CATORCE MESES (14)** a contar desde la fecha de la firma del acta de replanteo y autorización de inicio de obras, que se extenderá en el término de quince días naturales siguientes a la firma del contrato de ejecución de obras.

El adjudicatario estará obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como en los plazos parciales mensuales, y con las secuencias que para las distintas partidas o capítulos se incluyan en el programa de trabajo que debe aportar la contratista y aprobar Viviendas de Adeje, S.A. y que formará parte del contrato a todos los efectos.

El plazo de ejecución podrá prorrogarse cuando a criterio de Viviendas de Adeje, S.A., el contratista no pudiese cumplirlo por causas justificadas totalmente imprevistas y que no le sean imputables.

Artículo 4.- EMPRESAS CONCURSANTES

Podrán ser adjudicatarios del presente concurso las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras que teniendo plena capacidad de obrar y cumpliendo con los requisitos y condiciones del presente pliego, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 49 de la LCSP, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 62 de la LCSP.

Los empresarios deberán contar con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituye el objeto del contrato.

Además de los requisitos señalados los licitadores deberán contar como mínimo con la clasificación de contratistas en el grupo C, subgrupo 2, categoría e, debiendo acreditarla ante Viviendas de Adeje, S.A.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales les sean propios.

Los que contraten con Viviendas de Adeje, S.A. podrán hacerlo por sí o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello.

Los licitadores deberán obtener de Viviendas de Adeje, S.A., acto expreso y formal de bastateo de la documentación que pretendan aportar a los efectos de acreditar su representación para licitar, con carácter previo a la presentación de la misma.

No obstante y con carácter excepcional, los documentos acreditativos de la representación, podrán ser calificados, en el seno de la Mesa del Concurso, por su Secretaria/o, consignándose expresamente en el acta la manifestación de la misma/o respecto a si la documentación aportada es bastante para que el representante ejerza las facultades de licitar.

Artículo 5.- DOCUMENTACION DEL CONCURSO

Los documentos que sirven de base al concurso son:

- Las presentes Bases del concurso.
- El Proyecto de ejecución de 32 viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales y reformado del mismo, proyecto protegido en régimen especial de venta redactado por el Estudio CG Arquitectos, visado por el COAC con el nº 072754.
 - El Proyecto de Seguridad y Salud, redactado por el Arquitecto Técnico Jesús Carazo Villalaín Colegiado nº 1.083, visado por su respectivo colegio.
 - El Proyecto de Telecomunicación redactado por NAN Gabinete de Ingeniería, SL redactado por el Ingeniero Técnico Alicia Fernández Peláez, colegiado nº 5.810.
 - El Proyecto de fontanería y saneamiento y anejos redactado por NAN Gabinete de Ingeniería, SL, redactado por José Marrero González, colegiado 678.
 - El Proyecto de instalación eléctrica en baja tensión y anejo redactado por NAN Gabinete de Ingeniería, SL, redactado por José Marrero González, colegiado 678.
 - Certificado emitido por arquitecto director del proyecto, referente al porcentaje de obra ya ejecutada.
 - Medición de las unidades de obra restantes para la ejecución de dicho proyecto, es decir, las mediciones originales de obra teniendo en cuenta el reformado y descontando las unidades de obra ya ejecutadas .

De la citada documentación, las Bases del Concurso además de figurar en la página web, en el perfil del contratante, estarán a disposición de los licitadores en las oficinas de "VIVIENDAS DE ADEJE, S.A.", Calle El Drago nº 1, Local 4, Edificio Lagos de Miraverde, Adeje, durante el plazo de presentación de proposiciones, y también podrán recoger en las citadas oficinas, copia en CD de los planos, CD de proyecto de telecomunicaciones, fontanería, saneamiento, instalación eléctrica de Baja Tensión y mediciones del proyecto.

Artículo 6.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.-

1. El contrato se adjudicará por concurso abierto y trámite urgente.
2. Para ello, el presente concurso se convocará por medio de anuncio publicado en la página web del Ayuntamiento de Adeje, en el perfil del contratante de la Sociedad Municipal de Viviendas.

3. A efectos de valorar las distintas ofertas, son criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato los siguientes:

CRITERIOS:

A. Oferta económica.....60%

Para evaluar el precio ofertado se realizará el siguiente procedimiento:

La máxima puntuación (10 puntos) se otorgará a la oferta económica más baja. El resto de las ofertas se valorarán distribuyéndose de manera lineal en base a la fórmula que se señala a continuación. Se valorará con 0 puntos la oferta sin baja y hasta 10 puntos la oferta de mayor importe de baja.

Si $BOF_{max} < 0,1 \times PBL$ entonces:

$$P = (BOF \times 10) / BOF_{max}$$

Si $BOF_{max} > 0,1 \times PBL$ entonces:

$$\text{Para } BOF > 0,1 \times PBL \} P = (BOF \times 10) / (0,1 \times PBL)$$

Donde:

BOF_{max} = importe de la baja ofertada del licitador de mayor cuantía

BOF = importe de la baja para cada licitador

PBL = presupuesto base de licitación

P = Puntuación unitaria para cada licitador (valores comprendidos entre 0 y 10 puntos).

Tendrá la consideración de oferta desproporcionada o temeraria aquella que sea inferior en más de diez unidades porcentuales (10%) a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante lo anterior, si bien para el cálculo de la media aritmética se incluirán los céntimos, en la comparación que se realice entre la cantidad resultante de aplicar a la media de las ofertas un diez por ciento de baja y la oferta presentada objeto de comprobación para verificar si es desproporcionada, se considerarán únicamente los números enteros, expresados en euros, desechándose del resultado final, los céntimos, a estos efectos.

Aquellas ofertas consideradas temerarias, serán excluidas automáticamente de la adjudicación.

No se admitirán ofertas que superen el presupuesto máximo de licitación, quedando excluidas automáticamente del procedimiento de adjudicación del contrato.

Las ofertas deberán ser firmes y por tanto no podrán contener salvedad o reserva alguna. No se admitirán ofertas que incumplan con lo regulado en el pliego, quedando excluidas automáticamente del procedimiento de adjudicación del contrato.

B. Oferta correspondiente al criterio Técnico..... 25%

Cada uno de los factores que integran la oferta correspondiente al criterio técnico se valorará entre 0 y 10 puntos. Y la importancia o peso de cada factor en relación con el resto se medirá en los porcentajes, que se indican a continuación:

1.- MEMORIA Y PROGRAMA DE TRABAJO. Se presentará un programa de desarrollo de los trabajos con previsión de tiempo y coste y una memoria

constructiva del proceso de construcción. Con carácter indicativo, en este apartado se valorarán aspectos como la concepción global de la obra y coherencia de los medios previstos. La descripción de las actividades y su encuadre en el proceso constructivo. La coherencia del programa de trabajo. La coherencia entre la memoria constructiva, el gasto mensual aprobado, el programa de trabajo y el plazo de ejecución. Este factor supondrá el 40% del valor de la oferta correspondiente al criterio técnico.

2.- MEDIOS PERSONALES. Este factor supondrá el 20% de la puntuación de la oferta del criterio técnico. En este apartado se valorarán entre otros aspectos, la previsión en su caso, de la subcontratación, la adscripción de personal a la obra (número y en el caso del personal técnico concreto, cualificación técnica y profesional), así como el organigrama propuesto. Se calificará positivamente la adscripción a la obra de personal de nueva contratación procedente de la bolsa de empleo de la comarca sur de Tenerife, en la que deberán figurar inscritos como demandantes de empleo, valorándose el número de personas en esta situación que el licitador se compromete a que serán contratados, considerando también para su ponderación si los contratos son de corta o de larga duración o si durarán el tiempo que dure la obra. También se valorará positivamente la adscripción a la obra de personal de nueva contratación con algún tipo de discapacidad.

3.- MEDIOS MATERIALES. Este factor supondrá el 10% del valor de la oferta del criterio técnico. En este apartado se valorarán entre otros aspectos, la previsión y validez de las fuentes de suministro de materiales y de las necesidades de acopios. Adscripción de medios materiales a la obra: maquinaria, instalaciones y medios auxiliares. Relación de medios propios y medios alquilados.

4- MEJORAS TÉCNICAS. Este factor supondrá el 10% de la valoración de la oferta del criterio técnico. En este apartado se valorarán entre otros aspectos el ofrecimiento de introducir mejoras en cuanto a lo dispuesto en el estudio de seguridad y salud, la mejora en materiales, la adscripción a la obra de un mayor número de técnicos sobre el mínimo exigido en el pliego con formación y cualificación profesional.

5- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA OFERTADO. Este factor supondrá el 10 % de la valoración de la oferta del criterio técnico. La reducción del plazo de ejecución propuesto, deberá ser explicada, justificándose con el correspondiente planning. No se admitirán ofertas con un plazo de ejecución superior al de licitación, ni inferior a 12 meses.

6- ACTUACIONES AMBIENTALES, SISTEMAS DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL Y AUTOCONTROL DE CALIDAD. Este factor supondrá el 5% de la valoración de la oferta del criterio técnico.

7- EXPERIENCIA EN EDIFICACIÓN. En este factor se valorarán entre otros aspectos, las obras de edificación ejecutadas y se tendrá en cuenta si algunas de ellas han sido de edificios de protección oficial. Este factor supondrá el 5 % de la valoración de la oferta del criterio técnico.

Los aspectos objeto de consideración que de forma orientativa se han relacionado dentro de cada factor, no son excluyentes, por lo que dentro de cada

uno de los 7 factores podrán valorarse otros aspectos que contengan las proposiciones que presenten los licitadores.

C. Ampliación del plazo de garantía cubierto con las retenciones practicadas y aval o seguro de caución en su caso.....15%

Se valorará positivamente el aumento del plazo de garantía durante el que se mantendrá el aval, seguro de caución en su caso y las retenciones practicadas, a efecto de cubrir con ellos la reparación tanto de los defectos en remates y acabados como las deficiencias constructivas o vicios ocultos de la edificación.

Considerando que conforme al artículo 17 de la LOE el Constructor desde la fecha de recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de las deficiencias detectadas es responsable durante un año de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras y durante tres años de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad de la edificación, que la normativa de protección oficial amplía hasta 5 años y teniendo en cuenta que las garantías exigidas cubren la responsabilidad del primer año, se valora positivamente, puntuándose la ampliación voluntaria por el contratista del plazo de garantía durante el que se mantienen las retenciones practicadas y el aval depositado o seguro de caución en su caso a favor del promotor, de forma que cubran tanto la responsabilidad por vicios o defectos de terminación o acabado así como los vicios ocultos o defectos constructivos que afecten a la habitabilidad de la edificación, desde la fecha de la recepción de la obra sin reservas o en su caso, desde la de subsanación de deficiencias y hasta el vencimiento del plazo asumido en su proposición por el constructor adjudicatario de la obra.

Se valorará con la siguiente puntuación:

- Plazo de 2 años durante el que se mantienen las garantías 7 puntos
- Plazo de 3 años durante el que se mantienen las garantías 8 puntos.
- Plazo de 4 años durante el que se mantienen las garantías 9 puntos.
- Plazo de 5 años durante el que se mantienen las garantías 10 puntos.

Si el plazo ofertado cubierto con las garantías de aval o seguro de caución y retenciones para cubrir la responsabilidad del constructor por deficiencias en la edificación es el mínimo legal de 12 meses se le valorará en este apartado con 0 puntos.

Se valorará con cero puntos la consignación de plazos distintos a los señalados en los párrafos anteriores de mantenimiento de las garantías, para cubrir la responsabilidad del constructor por mala ejecución o deficiencias constructivas.

$$\text{Puntuación total} = 0,60x P1 + 0,25x P2 + 0,15x P3$$

P1= Oferta económica

P2= Puntuación oferta correspondiente al criterio técnico.

P3= Puntuación de la ampliación de plazo de cobertura de garantías.

Los valores de P1 a P3 estarán comprendidos entre el rango de (0) a (10).

Obtenida la puntuación de todas las ofertas respecto a cada uno de los criterios, se sumará la puntuación total de cada una de ellas, resultando seleccionada la que obtenga mayor puntuación. En caso de producirse empate en la puntuación final, la

adjudicación recaerá en la oferta objeto de empate que haya licitado un mayor plazo durante el que se mantienen las garantías con las que cubrir la responsabilidad del constructor por deficiencias en la construcción. Y ante el mismo plazo de garantía ofertado por los licitadores cuyas ofertas han resultado empatadas, se resolverá el empate, adjudicando el contrato al licitador de éstos que haya presentado una oferta que a criterio de la mesa de contratación en su conjunto se considere más beneficiosa, teniendo en cuenta, la oferta económica, la oferta relativa al criterio técnico, la solvencia de los licitadores, la capacidad para ejecutar el contrato y la minimización de riesgos para la Entidad contratante.

El aumento del plazo de garantía y/o la reducción del plazo de ejecución propuestos en su oferta por el licitador que resulte adjudicatario, así como los medios personales y materiales que se comprometa a adscribir a la obra o cualquier otro compromiso suscrito dentro de su oferta, tendrán carácter de documento contractual y por tanto, formarán parte integrante del contrato que se suscriba.

Artículo 7.- PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACION DE PROPOSICIONES.

Los tres sobres con las ofertas y la documentación complementaria se presentarán, en la forma indicada en los apartados siguientes, en las oficinas de VIVIENDAS DE ADEJE, S.A., Calle El Drago 1, Local 4, Edificio Lagos de Miraverde, en Adeje, **hasta el 8 de marzo de 2011, a las 14 horas.**

En ningún caso se admitirá la presentación en ningún registro u oficina distinta de la indicada.

La presentación de la oferta presupone la aceptación incondicional por el interesado de la totalidad del contenido de las presentes bases y el resto de la documentación del proyecto, sin salvedad alguna.

Artículo 8.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones y documentación complementaria constarán en tres sobres cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente, señalados con las letras A, B y C, en cada uno de los cuales se hará constar la denominación de la obra objeto del concurso, relación de la documentación que aporta en el sobre y el nombre o denominación social del proponente, así como su dirección, número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico, en su caso.

Sobre "A".- Deberá tener el siguiente título "Documentación General para el concurso de la obra de terminación de 32 viviendas protegidas, garajes, trasteros y locales, a ejecutar en la parcela 24 del Plan Parcial Los Olivos, en Adeje y contendrá los documentos siguientes:

1.- El documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, en la forma siguiente:

1.1 Documento nacional de identidad, cuando se trate de empresarios individuales. Si se trata de personas jurídicas, C.I.F de la Sociedad, estatutos y escritura pública de constitución o de modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Cuando este requisito no fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable deberán presentar el documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que constan las normas por las que se regula su actividad, inscritos en su caso, en el correspondiente registro oficial que fuere preceptivo.

Las empresas no españolas de Estados Miembros de la Unión Europea o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, habrán de acreditar su capacidad de obrar mediante su inscripción en los registros o mediante presentación de las certificaciones que se indican en el anexo 1 del Reglamento General del TRLCAP.

Los restantes empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que se haga constar que figuran inscritos en el Registro Local, profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades que constituyen el objeto del contrato.

Así mismo, deberán aportar informe de la respectiva representación diplomática española relativo a que el Estado de su procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma substancialmente análoga, siendo éste un requisito para participar en la licitación.

Igualmente, dichas empresas deberán tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil, lo que deberán acreditar también.

1.2. En cuanto al representante del licitador, se deberá aportar documento fehaciente acreditativo de la existencia de la representación y del ámbito de sus facultades para licitar. Si el documento aportado se trata de un poder general para representar a una persona jurídica deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder notarial especial para un acto concreto, no será necesario el requisito de su inscripción en el registro mercantil.

1.3. Fotocopia autenticada del DNI del firmante de la proposición económica. Si el firmante tuviese nacionalidad extranjera aportará fotocopia autenticada de su pasaporte.

1.4. Si varios empresarios acuden a la licitación constituyendo una unión temporal, cada uno de ellos deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos, así como la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa.

2.- Testimonio judicial, certificación administrativa o declaración responsable del licitador otorgada ante una autoridad administrativa u organismo profesional cualificado, o mediante acta de manifestaciones otorgada ante notario público, de no estar incurso en las prohibiciones para contratar con la Administración señaladas en el artículo 49 de la LCSP, comprendiendo también la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. No obstante lo anterior, en cuanto a estas últimas obligaciones también se admite certificación expedida por la autoridad administrativa competente, relativa a la situación de estar al corriente tanto en el cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales y autonómicas como en el de las obligaciones con la Seguridad Social sin perjuicio de que en caso de resultar adjudicatario de la obra está obligado y se le concederá un plazo máximo de quince (15) días naturales, contados desde la notificación de la adjudicación provisional del contrato, para presentar los siguientes documentos:

2.1 Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, sólo en el supuesto de que dicha alta se haya producido en fechas recientes, y último recibo de su abono (este último no será exigible cuando, siendo el alta reciente, no haya surgido aún la obligación de pago).

2.2 Declaración y, en su caso, documento de ingreso del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades, de los pagos a cuenta o fraccionados o de las retenciones a cuenta de ambos, así como del Impuesto General Indirecto Canario o, en su caso, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2.3 Alta en el censo del IGIC, solo en el supuesto de que dicha alta se haya producido en fechas recientes y, en consecuencia, no haya surgido la obligación de realizar los correspondientes pagos.

2.4 Los documentos acreditativos de estar al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social, acreditando su inscripción en la misma o, si se trata de empresario individual, su afiliación y situación de alta en el régimen correspondiente, así como, en su caso, haber afiliado y mantener en alta a los trabajadores a su servicio y estar al corriente en el pago de las cuotas o de cualquier otra deuda de la Seguridad Social, todo ello referido a los doce últimos meses.

3.- Garantía Provisional o documento que acredite la constitución de la fianza provisional en la forma y cantidad exigida por las presentes bases.

4.- Documento de clasificación profesional expedido por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa o en su caso, por el organismo comunitario correspondiente (art 73 LCSP). El certificado de clasificación deberá ir acompañado en todo caso de una declaración responsable en la que el licitador manifieste que los datos de clasificación no han tenido variación. Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar que todas las empresas que integran la unión han obtenido la clasificación como empresa contratista de obras. En tal caso, se acumularán las clasificaciones individuales de los miembros de la U.T.E., a efectos de poder acreditar la clasificación global exigida en el presente pliego.

5.- Las empresas extranjeras, deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

6.- La presentación del licitador del certificado de estar inscrito en el Registro de Contratistas de la Comunidad Autónoma de Canarias le eximirá de aportar la documentación que se detalla:

- La relativa a la personalidad y representación del licitador, siempre y cuando se presente fotocopia autenticada del DNI del firmante de la proposición y la representación sea la misma que conste en el certificado aportado, en el que deberán constar los datos de la escritura pública en la que figuran las facultades de representación, con expresión del carácter solidario o mancomunado o en su caso, de su condición de administrador único de la entidad. No obstante, la mesa del concurso podrá requerir la aportación de dicha documentación si fuera necesaria para acreditar que el objeto social de la empresa es adecuado al objeto del contrato.

- Se le eximirá de aportar el certificado de clasificación, sólo si en el certificado del Registro de Contratistas consta la clasificación referida al objeto del contrato, siendo también requisito necesario que junto a este certificado se acompañe una

declaración responsable en la que el licitador manifieste que las circunstancias reflejadas en el mismo no han experimentado variación.

- Se le eximirá de la declaración responsable a la que se refiere el apartado 2, referente a no estar incurso en prohibiciones o incompatibilidad para contratar con la Administración, pero no en lo que se refiere a acreditar la circunstancia de hallarse al corriente en las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, que precisará de la documentación exigida en dicho apartado 2.

Toda la documentación a presentar por los licitadores habrá de ser documentación original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia, excepto el documento de garantía provisional que deberá ser ejemplar original. El personal de la sociedad municipal Viviendas de Adeje, S.A., no tiene facultades para compulsar la documentación a presentar por los licitadores, por lo que se deberán dirigir o bien a una Notaría o a alguna Administración Pública con competencia para dicha diligencia.

Los licitadores presentarán sus proposiciones económicas, ofertas de mantenimiento de garantías, ofertas relativas al criterio técnico y el resto de la documentación general exigida, en castellano.

Sobre "B".- Deberá tener el siguiente título "Proposición económica y plazo de mantenimiento de las garantías (criterios A y C de valoración), para el concurso de obras de terminación de 32 viviendas, garajes, trasteros y locales del proyecto a ejecutar en la parcela 24 del Plan Parcial Los Olivos", e incluirá un documento suscrito por el licitador, dirigido al Presidente de la Mesa del Concurso de VIVIENDAS DE ADEJE, S.A., y cuyo contenido será redactado, conforme al modelo que se adjunta como anexo II, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que se estime fundamental para considerar las ofertas, en cuyo caso la proposición sería rechazada.

1.- La Proposición económica que se presente expresará en euros el importe total de la obra totalmente terminada, independientemente de que en los proyectos facilitados se padezcan errores en cuanto a unidades de obra o mediciones, teniendo en cuenta que la adjudicación se hará por la modalidad de presupuesto cerrado o precio alzado.

2.- Cualquier anomalía que se detecte en el proyecto y que pueda repercutir en el importe de la obra deberá ser advertida por el proponente al momento de la oferta, incluso cuando se trate de omisiones del proyecto por una fundamentación errónea del mismo u omisiones en la memoria o en los planos o mediciones. En este sentido, el licitador adjuntará en un anexo a la proposición económica la relación y valoración de todas aquellas partidas que no estén contempladas en el proyecto y estime que son necesarias para la correcta realización de la obra, así como aquellas partidas que la empresa calcula con mayor o menor medición de lo que figura en el presupuesto del proyecto. Esta relación de partidas solo se tendrán en cuenta a efectos de la adecuada valoración de la oferta presentada, asumiéndose por la Constructora la ejecución de estas partidas sin cargo adicional alguno, debiéndose entender que el importe de las referidas partidas se encuentra ya valorado y repercutido en la oferta presentada por el licitador. Por tanto, se entenderá que la oferta incluye la totalidad de las partidas necesarias para la terminación de la obra, hasta la entrega de llaves, de tal forma que la obra ejecutada deberá cumplir con la normativa general en materia de edificación, instalaciones y servicios, así como con la normativa urbanística y con la reguladora de Viviendas de Protección Oficial y estar en disposición de poder obtener el certificado final de obra, la cédula de

calificación definitiva emitida por el Instituto Canario de la Vivienda y la licencia de primera ocupación expedida por el Ayuntamiento de Adeje, todo ello dentro del precio ofertado.

Sobre "C".- Deberá tener el siguiente título "Proposición y documentación correspondiente a la ponderación mediante un juicio de valor, del concurso de obras de terminación de 32 viviendas, garajes, trasteros y locales del proyecto a ejecutar en la parcela 24 del Plan Parcial Los Olivos", e incluirá entre otros un escrito suscrito por el licitador, en el que se indicará la relación de documentos que se aportan en relación con el criterio técnico.

Documentación del sobre C:

- a) Planning de trabajo acompañado de un programa de desarrollo de los trabajos con previsión de tiempo y coste y una memoria constructiva del proceso de construcción.
- b) Organigrama y declaración con la relación del personal propio ya existente, que se adscribirá a la ejecución del contrato de obra y en el caso de los técnicos, formación y experiencia.
- c) Un documento en el que figure en caso de que quiera ofertarlo el número de personas de nueva contratación procedente de la bolsa de empleo de la comarca Sur de Tenerife que se compromete a adscribir a la obra, especificando si el contrato será de larga o de corta duración y el número de personas con discapacidad con las que contará. Si no ofertase trabajadores inscritos en la comarca sur, ni discapacitados, este aspecto se valorará con 0 puntos.
- d) Previsión de subcontratación y en su caso cartas de compromiso de colaboración de empresas subcontratistas y empresas instaladoras.
- e) Un documento en el que figure de forma diferenciada la maquinaria e instalaciones propia y alquilada que se comprometen a adscribir a la obra, así como en su caso medios auxiliares y herramientas.
- f) Previsión de fuentes de suministro de materiales y en su caso de depósitos para acopios.
- g) Relación de mejoras de materiales en caso de ofertarla. Si no hubiese mejoras, este apartado se valorará con 0 puntos.
- h) Relación de técnicos que de forma adicional al mínimo exigido por el pliego, se adscribirán a la obra, indicando formación y experiencia. Si solo se adscribirán los técnicos exigidos por el pliego, este apartado se valorará con 0 puntos.
- i) Un documento indicando el plazo de ejecución de la obra.
- j) Documento con las actuaciones ambientales y sistemas de gestión ambiental que oferta y certificados de calidad u otra documentación que acredite el control de calidad en las actividades de la empresa. Si no están previstas actuaciones medioambientales y no acreditan disponer de sistemas de autocontrol de calidad, o certificados de calidad, este aspecto se valorará con 0 puntos.
- k) Documento con la relación de las obras ejecutadas en los últimos cinco años y de las que se encuentran en ejecución, haciendo referencia expresa al número de obras de viviendas de protección oficial que se hayan hecho, si fuese el caso, especificando si han consistido en obra nueva o en rehabilitación.
- l) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocio en el ámbito de las actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios y en su caso, certificado de alguna institución financiera acreditativa de la

solvencia económica y financiera o cualquier otro documento que el licitador estime que acredita su buena solvencia. En caso de empate al licitador que no acredite estos extremos, no se le tendrá en cuenta este factor a efecto de dirimir el empate.

- m) Cualquier otro documento en el que se acredite cualquiera de los méritos objeto de valoración que integran los factores del criterio técnico o que puedan dirimir un empate en su caso, conforme a lo dispuesto en el pliego.

Para valorar el criterio técnico es obligatorio presentar la documentación correspondiente a los anteriores apartados a) , b), d), e), f), i), de forma que el que no la presente, quedará excluido de la adjudicación. Sin embargo, es voluntario presentar la documentación enumerada en el resto de apartados. Pero si algún licitador no cuenta con los meritos a valorar en alguno de los factores restantes que integran el criterio técnico, en cuanto a ese merito concreto se le puntuará con 0 puntos, lo que no es óbice para seguir valorando el resto de méritos y factores que integran el criterio técnico, para ese licitador.

Si algún licitador no aporta la documentación exigida para poder obtener su puntuación con respecto a cada criterio objeto de valoración o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, la proposición de dicho licitador no será valorada, quedando excluido.

Si algún licitador incluye la documentación correspondiente al criterio técnico (sobre C) en el sobre correspondiente a la documentación general (sobre A) o en el sobre correspondiente a la oferta económica y plazo de garantía (sobre B), su proposición no será valorada, quedando excluido automáticamente del proceso de selección.

Si algún licitador incluye la documentación correspondiente a la oferta económica y plazo de garantía (sobre B), dentro del sobre A o del sobre C, su proposición no será valorada, quedando excluido automáticamente del proceso de selección.

Para ser tenida en cuenta, la documentación presentada a efectos de valoración de las ofertas, deberá estar suscrita en su totalidad por el licitador e ir acompañada de una relación de los documentos que integran cada sobre, firmada por el licitador declarando bajo su responsabilidad ser ciertos los datos aportados, reservándose Viviendas de Adeje, S.A. la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del contrato, o bien durante su vigencia, por sí misma o mediante petición al licitador o adjudicatario de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos provocará la desestimación de la oferta, o en su caso, la resolución del contrato, con pérdida de la garantía constituida, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.

Cada licitador podrá presentar sólo una proposición.

El empresario que haya licitado en unión temporal con otros empresarios no podrá, a su vez, presentar proposiciones individualmente, ni figurar en más de una unión temporal participante en la licitación. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la no admisión de todas las ofertas por él suscritas.

Artículo 9.- GARANTÍA PROVISIONAL

Los concursantes constituirán una garantía provisional por un importe del 2% del presupuesto de licitación.

Dicha garantía deberá constituirse mediante aval bancario solidario o seguro de caución a favor de Viviendas de Adeje, S.A., tomando como referencia el modelo que se adjunta como anexo I. El justificante deberá aportarse en el sobre A, con la documentación general. Cuando se presente seguro de caución en lugar de aval, deberá reunir las mismas condiciones y garantías exigidas para éste.

Si el concursante resultando adjudicatario no aceptara la adjudicación, perderá el importe de dicha garantía, que se hará efectiva sobre el aval bancario de la misma o sobre el seguro de caución suscrito.

En el supuesto de uniones temporales de empresas, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía establecida para la garantía provisional y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

Adjudicado el concurso definitivamente, es decir una vez firmado el contrato de ejecución de obras, se devolverá el aval o certificado de seguro de caución correspondiente a los licitadores, cuya oferta no resultase elegida. Asimismo, se devolverá el aval o certificado de seguro de caución correspondiente a la garantía provisional al adjudicatario una vez constituida la garantía definitiva, por el importe que se señala en las presentes bases.

Artículo 10.- MESA DEL CONCURSO, CALIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES

10.1. Mesa de Concurso: estará integrada por un Presidente y dos vocales, designados por el Consejero Delegado, actuando como secretario de la misma la abogada de la Sociedad Municipal o el Secretario del Consejo de Administración.

10.2. Calificación de la documentación administrativa: Concluido el plazo de presentación de proposiciones, el abogado que integra la mesa procederá a la calificación de la documentación general contenida en el sobre A, y si se observasen defectos materiales en la documentación presentada, se podrá conceder un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador lo subsane, en cuyo caso se le notificará por fax, burofax, telegrama o cualquier otro medio de comunicación que permita acreditar su recepción por el destinatario. Ahora bien, si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables se rechazará la proposición, no admitiéndose a licitación.

Al margen de la subsanación a que se refiere el párrafo anterior, se podrá recabar de los licitadores las aclaraciones que se estimen oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirlos para la presentación de otros documentos complementarios, requerimiento que deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de tres días hábiles.

10.3. Apertura de proposiciones:

La Mesa una vez calificada la documentación del sobre A, realizará la apertura de las Proposiciones correspondientes al **sobre C, que incluye la oferta correspondiente al criterio técnico, en acto público**, a las **13:00 horas del 14 de marzo de 2011**, en las oficinas de "VIVIENDAS DE ADEJE, S.A.", ubicadas en

Adeje, edificio Lagos de Miraverde, II Fase, Local 4, Calle El Drago 1, con arreglo al siguiente proceso:

En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del resultado de la calificación de la documentación administrativa presentada por los licitadores en el sobre A, con expresión de los licitadores excluidos, y de las causas de exclusión, así como de aquellos a los que se concedió un plazo para subsanar defectos, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta.

A continuación, el Presidente de la Mesa **procederá a la apertura del Sobre C**, a la lectura de la relación de documentos que integran la proposición correspondiente al criterio técnico formulada, después de lo que los licitadores asistentes que lo deseen podrán formular las observaciones que estimen oportunas, levantándose a continuación la sesión, de la que se extenderá el acta correspondiente.

Valoradas y puntuadas la proposición y documentación correspondiente al criterio técnico, la mesa del concurso realizará en acto público a las **13 horas del 21 de marzo de 2011**, en las oficinas de "VIVIENDAS DE ADEJE, S.A.", ubicadas en Adeje, edificio Lagos de Miraverde, II Fase, Local 4, Calle El Drago 1, la **apertura del sobre B , en el que se incluyen la oferta económica y el plazo de garantía**, con arreglo al siguiente procedimiento:

En primer lugar, se dará cuenta a los asistentes del resultado de la valoración de las ofertas correspondientes al criterio técnico, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta.

A continuación, se procederá a la apertura del sobre B, dando lectura a las ofertas económicas y a los plazos de garantía fijados por cada licitador.

Concluida la apertura de las proposiciones, se invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas observaciones o reservas estimen oportunas en relación con el acto celebrado.

A continuación, se dará por concluido el acto público celebrado, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de reunión de la Mesa.

La mesa del concurso, elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación motivada que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios regulados en el presente pliego, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones . Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no dicte la resolución de adjudicación provisional.

Artículo 11.- ADJUDICACION PROVISIONAL DEL CONTRATO

11.1. El órgano de contratación que adjudicará el contrato es el Consejo de Administración de la Sociedad actuando de Secretario el de dicho órgano. Adjudicado el contrato, su formalización es competencia del Consejero Delegado de la Sociedad por tener delegada dicha atribución.

11.2. Transcurrido el plazo para subsanar las deficiencias en la documentación general y estudiadas las ofertas, la Mesa del Concurso tras comprobar que se ajustan a lo exigido en el presente pliego, elevará al órgano de adjudicación la propuesta de adjudicación de forma motivada, incluyendo la ponderación de los criterios indicados en el presente pliego, las actas de sus reuniones y la documentación generada en sus actuaciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad adjudicará motivadamente el contrato o lo declarará desierto en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones.

Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, sin haberse dictado acuerdo adjudicando el contrato, los licitadores podrán retirar sus ofertas y las garantías constituidas.

Viviendas de Adeje, S.A. adjudicará el contrato a la proposición que obtenga mejor puntuación y en caso de empate a la que estime más ventajosa, siguiendo el criterio establecido en las presentes bases para dirimir el empate o, alternativamente, podrá declarar desierto el concurso, por causa justificada que deberá motivar.

Si por alguna causa no se llegara a firmar el contrato con el adjudicatario inicial Viviendas de Adeje, S.A. podrá adjudicar la obra a la siguiente o siguientes proposiciones más ventajosas en orden correlativo de puntuación, sin necesidad de convocar nuevo concurso para la adjudicación del contrato o iniciar nuevo procedimiento de licitación. Igualmente, si después de formalizado el contrato se procediese a su resolución, para designar al nuevo contratista que continuará con la ejecución de la obra, el órgano de adjudicación podrá optar entre adjudicarlo de nuevo al licitador cuya oferta hubiese sido la siguiente más ventajosa, sin necesidad de convocar un nuevo concurso o si lo considerase oportuno iniciar un nuevo procedimiento de licitación y así correlativamente.

11.3. La Adjudicación acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad tendrá carácter provisional, y no crea derecho alguno. La firma del contrato de ejecución de Obras, previa constitución de la fianza definitiva en la forma y cuantía establecida en las presentes bases, dará carácter definitivo a la adjudicación.

En caso de controversia, discrepancias o lagunas en la interpretación de las presentes bases, los licitadores quedarán sujetos a los acuerdos que adopte al respecto el Consejo de Administración como órgano de adjudicación del contrato.

Artículo 12.- DOCUMENTACIÓN DEL ADJUDICATARIO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

12.1 El adjudicatario provisional queda obligado a suscribir, dentro del plazo de quince días naturales desde la fecha de la notificación de la adjudicación provisional, el contrato de ejecución de obras. Y en esa fecha con carácter previo a su formalización, deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva por un importe equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del presupuesto de adjudicación y presentar la justificación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

12.2. La garantía se constituirá mediante aval bancario solidario, o seguro de caución, a favor de Viviendas de Adeje, S.A., como último beneficiario en ambos casos, debiendo presentar la documentación acreditativa correspondiente en las oficinas de Viviendas de Adeje, S.A.

12.3 Cuando el adjudicatario sea unión temporal de empresarios, dentro del mismo plazo y con anterioridad a la firma del contrato, deberá aportar escritura pública de constitución como tal.

12.4 Si por causa imputable al adjudicatario provisional no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo expresado, Viviendas de Adeje, S.A., podrá anular la adjudicación a su favor con incautación de la garantía provisional en concepto de indemnización de los daños y perjuicios causados a la Promotora Municipal de Viviendas.

12.5 En el caso de que durante la vigencia del contrato, hubiese modificaciones que impliquen un aumento del precio, se ampliará la garantía en el plazo de quince días, contados desde la fecha en que se firme por Viviendas de Adeje, S.A. el documento en el que presta su conformidad a la modificación del contrato. La ampliación de la garantía deberá cubrir un importe del 5% del presupuesto adicional de la obra.

Artículo 13.- SEGUROS

La empresa adjudicataria deberá presentar en el plazo de treinta (30) días naturales a partir de la firma del contrato, una póliza de seguros “todo riesgo construcción” contratada con una entidad de reconocida solvencia que cubra la ejecución de la obra objeto de este concurso, por el importe del presupuesto de adjudicación, hasta el vencimiento del plazo de garantía contado desde la fecha de recepción de la obra, debiendo prorrogarse el seguro en caso de que no se cumpla el plazo de ejecución previsto, de forma que el seguro mantenga su cobertura hasta la finalización del plazo de garantía y de la totalidad de las obras, incluida la subsanación de las deficiencias detectadas dentro de dicho plazo. En la póliza constará como beneficiario Viviendas de Adeje, S.A., o entidad financiera por ella designada.

En caso de no ser presentada la indicada póliza en el plazo establecido podrá ser contratada por Viviendas de Adeje, S.A., y deducido su importe de cualquier certificación mensual de obra, que se devengue.

La empresa adjudicataria de la obra está obligada a presentar en el plazo de treinta días naturales a partir de la firma del contrato copia de una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra tanto los daños a terceros que se puedan producir por su actuación en relación con la ejecución del contrato, como la responsabilidad civil por accidentes de trabajo. Dicha póliza deberá amparar tanto la responsabilidad civil que directa o subsidiariamente, le sea exigida al contratista por sus actos u omisiones como las de sus empleados, incluidos los técnicos y las personas de quien legalmente deba responder con ocasión del desempeño de las funciones que le han sido encomendadas. Pero también deberá amparar la responsabilidad que directa, solidaria o subsidiariamente pudiera corresponderle por los daños causados por contratistas, subcontratistas y quienes actúen por cuenta del asegurado sin relación de dependencia laboral y los daños causados a terceras personas que ocasionalmente se encuentren en los recintos de la obra, tales como visitantes, clientes, suministradores y, en general, todas aquellas personas que no dependan de hecho o de derecho del asegurado. La suma asegurada será **como mínimo por un importe de 600.000 euros**. La no presentación de la copia de esta póliza será causa de resolución de pleno derecho del contrato de ejecución de obras con ejecución del aval o seguro de caución aportado como garantía definitiva.

Artículo 14.- ACTA DE AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS

14.1. La dirección facultativa y Viviendas de Adeje proporcionarán al adjudicatario un certificado acompañado de documentación gráfica en la que se

refleja el estado actual de la obra, que servirá de punto de partida, para la ejecución del contrato.

14.2. En el plazo no superior a quince días (15) naturales contados desde la firma del contrato de ejecución de obra, se procederá, en presencia del contratista, a efectuar la comprobación del replanteo.

14.3. Cuando a juicio del facultativo director de la obra, y sin reserva por parte del contratista, el resultado de la comprobación del replanteo demuestre la posesión y disposición real de los terrenos, su idoneidad y la viabilidad de los proyectos, y el grado de ejecución de la obra por el anterior contratista, se dará por la Dirección de las obras la autorización para iniciarlas, haciéndose constar este extremo explícitamente en el acta extendida, de cuya autorización quedará notificado el contratista por el hecho de suscribirla.

Artículo 15.- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD.

En aplicación del estudio de seguridad y salud, de acuerdo con lo establecido en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el contratista elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio de seguridad y salud.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado antes del inicio de la obra, con el correspondiente informe del coordinador de seguridad y salud de la obra, o del arquitecto director de la obra, en su caso.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, el contratista deberá comunicar cada subcontratación anotada en el Libro de Subcontratación al coordinador de seguridad y salud.

Artículo 16.- PROGRAMA DE TRABAJO

16.1. El contratista deberá presentar a Viviendas de Adeje, S.A., para su aprobación, con anterioridad a la firma del contrato de ejecución de obra, un programa de trabajo, descompuesto por capítulos o fases en que se divida la obra, indicando el orden en que ha de proceder y los métodos por los que se propone llevar a cabo las obras y donde se tendrá en cuenta la valoración mensual y acumulada de la obra a ejecutar y el cual cumplirá la función de programa financiero, al objeto de que por Viviendas de Adeje, S.A., se tenga conocimiento de las cantidades que teóricamente ha de satisfacer periódicamente.

16.2. El programa de trabajo no podrá introducir ninguna modificación en las condiciones contractuales. Y una vez aprobado el mismo de forma expresa por Viviendas de Adeje, se incorporará al contrato.

16.3 En dicho programa deberá figurar expresamente el nombre y titulación profesional del técnico designado por la constructora como Jefe de Obras y cuyo coste será de su cuenta y riesgo.

16.4 No obstante lo anterior, una vez iniciada la obra el contratista está obligado a aportar mensualmente el programa de trabajo correspondiente al mes

siguiente a su presentación actualizado de conformidad con el estado real de la obra, a efectos informativos y de planificación. Pero, la actualización del programa de trabajo, no implicará aprobación por la Propiedad, ni el visto bueno de la Dirección Facultativa de los desfases producidos, en caso de que se produzcan.

Por tanto, considerando que el programa de trabajo forma parte integrante del contrato, vinculando al contratista, si alguno de los planning presentados mensualmente implicase alteraciones con respecto a la secuencia de las partidas previstas en el programa inicial, para que no genere incumplimiento por parte del contratista deberá contar con el visto bueno de la Dirección Facultativa y la conformidad expresa del representante legal de Viviendas de Adeje, S.A., lo que se acreditará con sus firmas. A tal efecto, no será suficiente el visto bueno de la Dirección Facultativa.

Si a juicio de Viviendas de Adeje o de la Dirección Facultativa el ritmo de ejecución de las obras fuera, en cualquier momento demasiado lento para asegurar el cumplimiento de los plazos de ejecución, Viviendas de Adeje podrá notificárselo al adjudicatario y éste deberá adoptar las medidas que considere necesarias para acelerar los trabajos, a fin de terminar las obras dentro de los plazos aprobados.

Artículo 17.- SEÑALIZACIÓN DE OBRAS

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

El contratista cumplirá las órdenes que reciba por escrito de la Dirección Facultativa, así como las de la Propiedad o las dictadas por la Administración Municipal, acerca de instalaciones de señales complementarias o modificación de las que haya instalado.

Los gastos que origine la señalización serán de cuenta del contratista.

El contratista se responsabilizará y gestionará las autorizaciones o permisos para el cierre a la circulación de vehículos de las vías públicas o tramos de las mismas afectados de las obras, o en su caso las modificaciones a realizar en la circulación de vehículos.

Dentro del plazo de treinta días naturales desde la firma del acta de replanteo, el contratista está obligado a instalar a su costa, un cartel publicitario anunciando la obra. Este cartel se ubicará en un lugar visible de la obra. En dicho cartel, deberá figurar el Promotor y su logo, El constructor, El número de expediente de la calificación asignado por el Instituto Canario de la Vivienda y su logo, el plazo de ejecución y la Entidad Financiera. El cartel de obra se ajustará en diseño y dimensiones a los parámetros fijados en la resolución del Instituto Canario de la Vivienda, de la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda del Gobierno de Canarias de 2 de noviembre de 2009, por la que se regula la obligación del promotor de publicar las actuaciones calificadas como protegidas en el Plan de Viviendas de Canarias, resolución publicada con fecha 12 de noviembre de 2009, en el B.O.C.A nº 222. Transcurrido el plazo fijado sin que el contratista haya instalado la

señalización referida, ésta podrá ser instalada por Viviendas de Adeje, S.A., corriendo los gastos por cuenta del Contratista.

Artículo 18.- CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

La Constructora no podrá, en ningún caso, ceder a terceros, total o parcialmente ninguna de las obligaciones que nazcan del contrato, ni subcontratar parte de las obras, sin someterlo a la previa autorización expresa y por escrito de Viviendas de Adeje, S.A.

El hecho de que sea dado dicho consentimiento, no exonerará a la Constructora de ninguna de sus responsabilidades y obligaciones, siendo de su responsabilidad los actos, faltas y negligencias de todo subcontratista, de sus agentes o de sus trabajadores en la misma medida que si fuesen propios y será responsable del objeto de lo subcontratado como si hubiese sido ejecutado directamente por ella misma.

La Contrata notificará a la propiedad la relación de subcontratistas y empresas auxiliares que vayan a intervenir en las obras, con un mínimo de 1 mes de antelación a la fecha en que cada uno de ellos tenga previsto comenzar sus trabajos, debiendo recabar la autorización escrita de la Propiedad antes del comienzo de los trabajos.

La propiedad se reserva el derecho de vetar, por causas justificadas, la intervención de alguna de las empresas auxiliares o subcontratistas que puedan actuar en las obras.

En relación con estos contratos secundarios la Constructora se obliga a abonar o asegurar el importe de los trabajos realizados antes de la liquidación de la obra principal, quedando excluida Viviendas de Adeje S.A., de cualquier responsabilidad al respecto.

El contratista principal como mínimo ejecutará el 30% del volumen de obra directamente con personal integrado en su plantilla laboral. Así mismo, deberá presentar copia autenticada o compulsada de los contratos que suscriba con los subcontratistas, con anterioridad a la ejecución de las partidas subcontratadas, así como certificación tanto de la Administración Tributaria Estatal y de la Comunidad Autónoma como de la Seguridad Social de que las subcontratas se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, así como en las obligaciones a la Seguridad social, respectivamente. El contratista responderá de los subcontratistas ante la dirección facultativa y Viviendas de Adeje, S.A., en todo lo que alcance su participación en la obra y en particular en lo que se refiere a situaciones laborales del personal empleado y de seguridad y salud laboral. La subcontratación no libera al contratista de ninguna de sus obligaciones y responsabilidad ante Viviendas de Adeje, S.A.

En cuanto a los subcontratistas de instalaciones (electricidad, ascensores, fontanería, etc) el contratista dará cuenta a Viviendas de Adeje, S.A. con antelación de 1 mes, de la casa instaladora que se propone contratar a efectos de recabar la aprobación por escrito o formulación de reparos por Viviendas de Adeje, S.A., antes del inicio de su intervención, no quedando tampoco en este caso el contratista liberado de su responsabilidad frente a la Promotora, aunque ésta manifieste su consentimiento.

Viviendas de Adeje, S.A. podrá recusar los subcontratistas de los que tenga conocimiento, en cualquier momento.

El contratista principal deberá incorporar como requisito en los contratos que celebre con los subcontratistas y empresas auxiliares, la obligación de éstos de facilitar en todo momento a petición de Viviendas de Adeje, el certificado de que la empresa está al corriente y cumple sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, en cuanto al personal adscrito a la obra.

En ningún caso, afectará a Viviendas de Adeje, S.A., las relaciones mercantiles y/o económicas derivadas de dicha subcontratación, manteniéndose la relación contractual exclusivamente entre el adjudicatario y Viviendas de Adeje, S.A., pero a efectos de prever problemas en la obra por situaciones de insolvencia, Viviendas de Adeje, S.A. podrá exigir en cualquier momento al contratista, que justifique encontrarse al corriente de sus obligaciones de pago a subcontratistas, empresas auxiliares, instaladores y proveedores en la obra ya sea por lo ejecutado en obra, por los materiales incorporados en ella, o por las instalaciones colocadas.

En caso de detectarse retrasos en dichos pagos que correspondan directamente al contratista, Viviendas de Adeje, S.A., aunque no estará obligada a ello, podrá decidir por sí, pagar directamente a los citados acreedores. El importe de estos pagos, lo deducirá Viviendas de Adeje, S.A. de las retenciones efectuadas y/o de la próxima y sucesivas certificaciones, en su caso a abonar al contratista, actualizando el importe nominal de dichos pagos al tipo legal del dinero vigente en el momento en que se realice dicho pago.

El contratista reconoce a Viviendas de Adeje, S.A. el derecho no solo a retenerle sino también a disponer de cualquier saldo a su favor, cantidades retenidas y otras garantías para atender estos pagos a subcontratistas, empresas auxiliares, instaladores y proveedores de la obra, cuando así lo decida Viviendas de Adeje, S.A.

Las modificaciones que se produzcan en las prestaciones objeto del subcontrato, deberán ser notificadas por el contratista principal en forma fehaciente a Viviendas de Adeje, S.A., dentro del plazo de 15 días desde que se produzcan.

En el proceso de subcontratación deberán cumplirse las normas generales sobre subcontratación establecidas en la Ley 32/2006 de 18 de octubre, y lo dispuesto en R.D. 1109/2007 de 24 de agosto. A tal efecto el contratista habrá de presentar el certificado de estar inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas correspondiente. El contratista deberá obtener, llevar en orden, al día y conservar el Libro de Subcontratación con arreglo a lo dispuesto en la referida Ley y en el citado Real Decreto.

Cualquier infracción de la normativa vigente en materia de subcontratación aplicable al sector de la Construcción, será causa de resolución de pleno derecho del contrato de ejecución de obras, con incautación de las retenciones, sin perjuicio del abono a Viviendas de Adeje, S.A. de los daños y perjuicios irrogados.

19. OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO EN RELACIÓN CON EL CONTRATO.

19.1 Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a:

- 1- Las estipulaciones del contrato de ejecución de obras.
- 2- Las presentes bases.
- 3- Los proyectos técnicos y sus reformados en su caso.
- 4- El estudio de seguridad y salud.
- 5- Y conforme a las instrucciones que, en interpretación técnica de los anteriores, diere al contratista la Dirección Facultativa

Los documentos contractuales que integran los proyectos técnicos son:

- a- Los planos.
- b- La memoria.
- c- El estado de las mediciones y presupuesto.
- d- Los cuadros de precios, incluyendo precios elementales y costos indirectos.

En caso de contradicción entre algunos de los referidos documentos integrantes del contrato prevalecerán las determinaciones o criterios contenidos en dichos documentos con el mismo orden de prioridad expuesto en la redacción de esta cláusula.

19.2 La contrata tendrá en todo momento en la oficina de obra el Libro de Ordenes a disposición de la Dirección Facultativa y de la Propiedad, así como copia del proyecto de ejecución de las obras y sus modificados.

De las órdenes o instrucciones que se produzcan de cada visita a obra de alguno o de todos los miembros de la Dirección Facultativa, se dará debida cuenta en el Libro de Órdenes, debiendo ser aceptadas por la contrata con la firma en dicho libro del Jefe de obra, o de la persona que ostente la representación de la contrata para tal fin.

El adjudicatario deberá cumplir y atenerse estrictamente a las instrucciones y órdenes de servicio que le transmita la Dirección Facultativa, en aplicación e interpretación del Proyecto.

Cuando el adjudicatario estime que las prescripciones de una orden de servicio sobrepasen las obligaciones del contrato, deberá presentar la observación escrita y justificada a la Dirección Facultativa y a Viviendas de Adeje, en un plazo máximo de cinco días, sin que ello habilite para suspender la ejecución del contrato.

El adjudicatario cuidará de reclamar las órdenes de servicio y la formalización de los planes de construcción necesarios para la ejecución de las obras, con antelación suficiente para que no se originen retrasos en los plazos que le obliguen.

El adjudicatario entregará a Viviendas de Adeje, antes de los 30 días naturales, contados a partir de la fecha de la notificación de la adjudicación, una lista de las aclaraciones que necesite para el total desarrollo de los trabajos de aquellas unidades de obra cuya definición falte en los proyectos que se han entregado y que, a su juicio puedan interrumpirle el programa y desarrollo normal de la planificación, fin y destino de la obra. Y la Dirección Facultativa y Viviendas de Adeje lo resolverán en un plazo no superior a 30 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del documento.

Si en el curso de las obras, excepcionalmente, el adjudicatario necesitara algún plano de detalle que no esté incluido en el proyecto inicial, previa

comunicación por escrito a Viviendas de Adeje, S.A., lo solicitará de la Dirección Facultativa también por escrito, teniendo ésta un plazo para su resolución de cinco días naturales, contados a partir de la fecha de su petición. Si en el plazo señalado, no recibiera contestación a lo solicitado, el contratista pasará aviso por escrito a Viviendas de Adeje, de tal situación, quien en el plazo máximo de diez días naturales resolverá. El adjudicatario no podrá pasar un precio contradictorio fundamentándolo en que no contaba con el plano de detalle y que no había metido en el presupuesto ofertado algún elemento o unidad omitido. El incumplimiento de estas comunicaciones impedirá reclamaciones de cualquier tipo por parte del adjudicatario, tales como la solicitud de ampliación del plazo de ejecución.

La Dirección Facultativa levantará acta de aquellas incidencias que, por su significación o relevancia, considere necesario poner en conocimiento de la Propiedad y de la Contrata.

19,3 Durante el desarrollo de la obra y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el contratista es responsable de los defectos que en la obra puedan advertirse. Si a juicio de la Dirección Facultativa hubiera alguna parte de la obra ejecutada deficientemente, el contratista deberá rehacerla sin derecho a indemnización de ningún género, aunque se hubiera apreciado después de la recepción.

No obstante, si la Dirección Facultativa estima que las unidades de obras defectuosas o que no cumplen estrictamente las condiciones del contrato son, sin embargo, admisibles, puede proponer a Viviendas de Adeje, S.A., su aceptación que deberá expresarse por escrito, con la consiguiente rebaja en los precios. El contratista, en tal caso, queda obligado a aceptar los precios rebajados fijados por Viviendas de Adeje, S.A., salvo que prefiera demoler y reconstruir por su cuenta las unidades defectuosas o las que no cumplan las condiciones del contrato o no sean acordes con los planos facilitados, con las calidades señaladas en la memoria o con las instrucciones de la Dirección Facultativa reflejada en el libro de órdenes.

19.4 Será obligación del Contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen, por sí o por personal o medios dependientes del mismo, a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Y si el contrato se ejecutara de forma compartida por más de una empresa, todas responderán de forma solidaria.

19.5 El contratista deberá cumplir, bajo su exclusiva responsabilidad, las disposiciones vigentes en materia, tributaria, de seguridad social, laboral y en especial, de seguridad y salud en el trabajo.

El incumplimiento de estas obligaciones por parte del Contratista, o la infracción de disposiciones sobre seguridad por parte del personal técnico por él designado, no implicará responsabilidad alguna para Viviendas de Adeje, que repetirá contra el contratista cualquier abono efectuado como consecuencia de dicho incumplimiento. En este sentido, el adjudicatario se obliga a rembolsar a Viviendas de Adeje el importe de las sanciones y demás costes que como responsable solidaria frente a la Administración Pública, llegue a tener que hacer efectivas en razón del incumplimiento de las normas de Seguridad y Salud Laboral u otra normativa a la que estén sujetos contratistas, subcontratistas y empresas auxiliares y de instalaciones. incluso los gastos de defensa de Viviendas de Adeje, ante la Administración Pública, con motivo de los referidos

incumplimientos, pudiendo la Promotora imputarlo al Contratista, descontándosele de cualquier saldo a su favor y en su defecto mediante ejecución de las garantías depositadas.

La organización y ejecución de los trabajos estará a cargo de la Contrata, que se someterá a las órdenes que a este respecto le dicte la Dirección Facultativa. La Contrata nombrará los profesionales y operarios necesarios en cada momento para la ejecución de los trabajos, que se considerará dependiente de ella y respecto de los que ostentará a todos los efectos, la condición de empresario, sin perjuicio de que la Propiedad y la Dirección Facultativa le exijan que emplee personal que reúna las condiciones profesionales necesarias.

Todo el personal que trabaje en la obra, incluso de las empresas auxiliares y subcontratistas, deberá estar asegurado de accidentes de trabajo y dado de alta en la Seguridad Social y Mutualidades correspondientes, conforme a la normativa vigente, siendo este gasto por cuenta y a cargo de la Contrata, empresas auxiliares o subcontratistas, pero siendo responsabilidad en todo caso de la Contrata Principal. En cualquier momento la Dirección Facultativa o la Propiedad podrá hacer las comprobaciones correspondientes, exigiendo la exhibición de todos los documentos pertinentes.

El adjudicatario es responsable de las condiciones de seguridad en los trabajos, estando obligado a adoptar las medidas que dicten la Inspección de Trabajo, demás organismos competentes y la propia promotora, Viviendas de Adeje, S.A.. Asimismo el contratista informará a la Promotora de las incidencias que surjan en cualquier inspección.

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.

Al inicio de la obra el Jefe de obra deberá facilitar tanto a Viviendas de Adeje, como al Coordinador de Seguridad y Salud, un listado de los trabajadores de la Contrata Principal, como de las subcontratas y sus trabajadores, sin perjuicio de la obligación de recabar la autorización previa y por escrito de Viviendas de Adeje, para proceder a la subcontratación de que se trate. La información de las subcontratas servirá para actualizar el aviso previo que tramitará el Coordinador de Seguridad y Salud, en nombre del Promotor.

Asimismo, el contratista principal deberá comunicar a Viviendas de Adeje y al Coordinador de Seguridad y Salud de la obra, cualquier variación en el listado de trabajadores, ya sean altas o bajas al mismo y referidas tanto a la empresa adjudicataria como a los subcontratistas.

Con objeto de garantizar el control de dicho listado de trabajadores, el contratista permitirá la realización por el Coordinador de Seguridad y Salud de controles aleatorios de documentación de empresas y trabajadores, en visitas de obra, visitas de las que se levantará el acta correspondiente tras el control. Periódicamente, estas actas se remitirán a Viviendas de Adeje con informe de coherencia con el último listado de trabajadores que haya facilitado el Jefe de Obra.

La Contrata situará en obra la maquinaria, herramientas y demás medios auxiliares que sean necesarios. Si la Dirección Facultativa considerase insuficientes dichos medios auxiliares para la correcta ejecución de los trabajos y

para el cumplimiento de los plazos de ejecución programados, la Contrata vendrá obligada a incrementar o a sustituir tales medios auxiliares en la forma que determine la Dirección Facultativa.

Tanto la Propiedad como la Dirección Facultativa podrán rechazar cualquier tipo de maquinaria, equipos y herramientas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se destinan, previa justificación de tal decisión.

No obstante lo anterior, en ningún caso, la Dirección Facultativa podrá imponer a la Contrata la contratación de una persona determinada, maquinaria o medios materiales pertenecientes a un empresario determinado, siendo la contratación de personal y medios materiales una competencia de la Contrata y ajena a la Dirección Facultativa, que solo podrá juzgar la suficiencia y adecuación o no de los medios utilizados, pero no imponer los de un empresario o profesional determinado.

19.6 El contratista deberá facilitar al Director de la obra, con anterioridad a la recepción de la obra, los datos y documentos originales necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada que se incluirá en el libro del edificio y que son de su responsabilidad, y a Viviendas de Adeje, S.A., las instrucciones, manuales de uso, mantenimiento y conservación y garantías, en su caso de todos los productos, equipos, aparatos y máquinas instalados, la relación detallada de los suministradores y subcontratistas que han intervenido en la ejecución de la obra con indicación de nombre y dirección de los mismos y de la procedencia u origen, marca comercial, modelo y tipo de los productos suministrados, los proyectos de instalaciones, los boletines de los instaladores autorizados, certificados de las instalaciones, permisos y autorizaciones necesarios para la contratación de servicios y suministros correspondientes (agua, luz, teléfono... etc) y para el uso y puesta en servicio de los equipos, aparatos e instalaciones que lo requieran, según las disposiciones vigentes.

19.7 Con el objeto de facilitar los detalles constructivos, la calidad de terminación y los materiales seleccionados, el contratista adjudicatario está obligado a ejecutar por adelantado un piso piloto que deberá estar finalizado dentro de los ocho primeros meses contados desde la fecha del contrato de obra y será la Dirección Facultativa la que designará el piso piloto entre las viviendas que componen el conjunto de la edificación. El adjudicatario está obligado a adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias para asegurar el acceso a la vivienda piloto de personas ajenas a la obra. El acceso a la vivienda piloto de personas ajenas a la relación contractual sólo será permitido en el caso de que éstas vayan acompañadas de la Dirección Facultativa o por personal autorizado e identificado como de Viviendas de Adeje, S.A.

El adjudicatario se obliga a permitir el acceso a la vivienda piloto en la franja horaria de 8 a 18 horas, de lunes a viernes.

Artículo 20 DIRECCIÓN DE LA OBRA, ENCARGADO DE OBRA DEL CONTRATISTA, JEFE DE OBRA, JEFE DE SEGURIDAD Y GUARDIAN.

20.1. Viviendas de Adeje, S.A., a través del Director Facultativo nombrado al efecto, efectuará la inspección, comprobación y vigilancia para la correcta realización de la obra contratada, emitiendo sus órdenes e instrucciones al contratista por medio de su Jefe de Obra.

20.2. El encargado de obra y el Jefe de Obra ambos personal del contratista deberán ser las personas designadas por éste, y aceptada por Viviendas de Adeje, S.A. expresamente, antes de la formalización del contrato, el primero con experiencia acreditada, y con dedicación exclusiva y el segundo con formación mínima de Arquitecto Técnico o Ingeniero Técnico, con experiencia acreditada, y con dedicación exclusiva.

A estos efectos, se entiende por dedicación exclusiva, la no posibilidad de adscripción a ninguna otra obra, sea cual fuere su naturaleza, durante el plazo de ejecución.

Si durante la ejecución del contrato de obra hubiese un cambio de encargado o del jefe de obra el nuevo deberá ser aceptado expresamente por Viviendas de Adeje, S.A., antes del inicio de su intervención.

20.3 El contratista estará obligado a contratar a su costa un jefe de seguridad cualificado con formación mínima de técnico de grado medio y una experiencia acreditada de cinco años como mínimo en funciones similares. El Jefe de seguridad deberá hacer visitas de inspección a la obra con carácter semanal.

20.4 El contratista deberá contar en la obra con un guardián hasta la recepción de la obra por el promotor, siendo responsabilidad de la constructora lo que acontezca en la misma hasta la fecha de recepción por el promotor.

20.5. Viviendas de Adeje, S.A. podrá exigir de la Constructora el cambio de su representante o de cualquier otra persona presente en la obra por motivo fundado de mala conducta, incompetencia o negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, o si por cualquier otra causa fuese considerado inconveniente para la buena marcha de los trabajos o de las relaciones entre la Constructora y Viviendas de Adeje, S.A.

La recusación de este personal no dará derecho a la constructora a exigir indemnización alguna de Viviendas de Adeje, S.A.

Artículo 21.- SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

21.1. Viviendas de Adeje, S.A., se reserva la facultad de supervisar las obras a través de sus Servicios Técnicos, debiendo el contratista facilitar estas labores.

21.2. La Supervisión de las obras no eximirá de ninguna de sus responsabilidades a la Dirección Facultativa, a los autores de los Proyectos, a la empresa constructora, ni al Jefe de Obra, tanto durante la ejecución de la obra como durante el plazo de garantía, legal o convencional.

Artículo 22.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA

Son de cuenta del contratista:

22.1. Todos los gastos derivados de la publicación de la licitación, así como los de formalización del contrato, si éste se elevare a escritura pública. Por tanto el gasto de los anuncios de la licitación en el periódico, se le imputará al contratista, descontándose del pago de la primera certificación de obras.

22.2. Los gastos que se requieran para la tramitación y la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información. En particular,

será por cuenta y a cargo del contratista las autorizaciones o permisos para el cierre a los peatones de la acera o el cierre a la circulación de vehículos de las vías públicas o tramos de las mismas afectados por las obras, o en su caso las modificaciones a realizar en la circulación de vehículos.

22.3. Todas las tasas, precios públicos e impuestos, directos e indirectos, derechos colegiales, que graven la ejecución de la obra, (en especial se considera incluido el Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

22.4. Los correspondientes a pruebas, ensayos de materiales, envío y recogida de documentación, construcción, retirada y remoción de toda clase de construcciones auxiliares, limpieza y evacuación de desperdicios y basuras, conservación y desagüe y, en general, cuantos trabajos e informes sean necesarios para el cumplimiento de los fines del contrato, así como para su comprobación.

22.5. Los de suministro, colocación y conservación, en su caso, de señales de tráfico y demás recursos necesarios, así como los de conservación precisos para proporcionar seguridad dentro de la obra. Y en especial, en aquellos casos en los que por razones de seguridad, se considere necesaria la instalación de un cerramiento total o parcial de la obra, la instalación de la misma, con las características que, señale la Dirección Facultativa o la Administración Municipal, será por cuenta del contratista.

22.6 Serán de cuenta y cargo del adjudicatario los permisos de paso o de ocupación, vallas, indemnizaciones y cánones de los terrenos y bienes que fuesen necesarios o sean afectados por las instalaciones y obras auxiliares, accesos, o para cualquier otro uso auxiliar destinado a la ejecución de la obra, incluyendo las acometidas de agua, de energía eléctrica y redes provisionales para sus suministros, o los medios necesarios que garanticen dichos suministros.

22.7 La reparación de los desperfectos que como consecuencia de la ejecución de la obra de edificación se causen en aceras, bordillos, asfalto, farolas, arquetas y demás instalaciones ya terminadas de la urbanización serán de cuenta y riesgo de la Constructora, debiendo retirar también cualquier escombros o resto de materiales depositado en parcelas colindantes, aceras, asfalto u otro lugar en que resulte impropio.

22.8 Será a cargo del contratista la instalación del cartel anunciador de la obra, cuyo modelo y condiciones técnicas serán fijados por Viviendas de Adeje, S.A., conforme a lo previsto en las presentes bases.

22.9 Serán de cuenta del contratista los gastos de publicación de los anuncios de afecciones a los usuarios, con motivo de la ejecución de las obras.

22.10 La elaboración del Plan de Seguridad y Salud, así como los gastos de ejecución del mismo son a cargo del contratista.

22.11 Cualquier otro gasto que el presente pliego impute al contratista, así como en general todos aquellos a que hubiere lugar para la realización del contrato o derivado del mismo.

Artículo 23.- MATERIALES, CONTROL DE CALIDAD, ENSAYOS

Viviendas de Adeje, S.A., contratará la realización de los ensayos de recepción de materiales, pruebas de instalaciones y control de calidad de la obra con los organismos de control y el laboratorio homologado que estime oportuno. Para el pago de estos ensayos y de los gastos de control de calidad, se deducirá del importe global de las certificaciones de obra el UNO POR CIENTO (1%) del importe de las mismas. No obstante lo anterior, en el caso de que los ensayos y control de calidad, detectaran materiales defectuosos o vicios en la ejecución de las unidades, se realizarían cuantas pruebas fuesen necesarias a cargo de la Constructora adjudicataria sin límite alguno.

Los productos de construcción que se incorporen con carácter permanente a la obra, en función de su uso previsto, serán de la mejor calidad dentro de su especificación, siendo exigible que lleven el marcado CE, de conformidad con la directiva 89/106/CEE de productos de construcción, transpuesta por el Real Decreto 1630/1992 de 29 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1329/1995 de 28 de julio y disposiciones de desarrollo, u otras directivas europeas que le sean de aplicación, en los términos establecidos en el artículo 5.2 del Código Técnico de la Edificación, y sus disposiciones y/o documentos de desarrollo.

En todo caso, ningún material o producto se pondrá en la obra sin el control y la conformidad de la Dirección Facultativa, previos los ensayos que fueran oportunos.

A tal fin, el adjudicatario facilitará al Director de Ejecución de la Obra para su verificación, los documentos de identificación de los productos exigidos por la normativa de obligado cumplimiento y, en su caso, por el proyecto o por la Dirección Facultativa.

Sistemáticamente serán sometidas a control todas las partidas o productos obligatorios según lo establecido en la reglamentación vigente, o bien según lo especificado en el plan de ensayos o de control de calidad que se establezca en el proyecto de edificación u ordenados por la dirección facultativa.

El adjudicatario se obliga a permitir el acceso a la obra a las Entidades y Laboratorios de Control de Calidad designadas al efecto, con la finalidad de que éstas puedan cumplir sus funciones propias de asistencia técnica, realización de ensayos o pruebas en la ejecución material de la obra, así como de los materiales, sistemas o instalaciones de la obra.

La contrata prestará en todo momento la colaboración necesaria no impidiendo ni retrasando cualquier control o ensayo que determine la Dirección Facultativa.

Cuando la contrata, sin la debida autorización escrita de la Propiedad, empleara voluntariamente o bajo las órdenes de la Dirección Facultativa, materiales de mayor calidad que la reseñada en el proyecto o sustituyera una unidad por otra que tenga asignado mayor precio y, en general introdujese en la obra modificaciones, aunque sean beneficiosas para la misma, solamente tendrá derecho al precio que le correspondería si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo contratado.

Si la contrata ejecutase algún trabajo con materiales o sistemas constructivos inadecuados, o con deficiente mano de obra, de tal forma que la Dirección Facultativa o la Oficina de Control Técnico considerase dicho trabajo inadmisibles, la Contrata vendrá obligada a demolerlo o subsanarlo cuantas veces sea necesario y reconstruirlo en forma adecuada, a sus expensas y sin derecho a reclamar cantidad alguna o aumentos de plazo por estos conceptos.

Cuando el presupuesto defina una unidad citando una marca o "similar", la Dirección Facultativa podrá exigir la "marca" indicada en el presupuesto, u otra que, según su solo criterio, sea similar.

La Dirección Facultativa podrá ordenar retirar aún después de colocados en obra, aquellos materiales que no se ajusten a las especificaciones de calidad o ejecución, o no se correspondan con las muestras aprobadas.

Artículo 24.- RELACIONES VALORADAS

24.1. Certificaciones. La redacción de las certificaciones de obra se llevará a cabo por la Dirección Facultativa quien tomará los datos necesarios para componer las referidas certificaciones, mediante su personación en obra.

24.2 Para la expedición de las certificaciones de obra ejecutada, se procederá de la forma siguiente:

a.- El contratista remitirá a la Dirección Facultativa el estudio de las mediciones, para su verificación por la Dirección Facultativa conforme a los datos que obtuvo en obra.

b.- Las certificaciones se expedirán por la Dirección Facultativa en función de las unidades ejecutadas según el presupuesto.

c.- Las certificaciones irán numeradas y referidas al origen de la obra, haciendo constar en cada una el mes y año a que corresponda. Deberán formularse por cuadruplicado ejemplar.

d.- No se certificará ninguna cantidad por el acopio de material que la contrata pudiera haber realizado en obra.

e.- Antes del último día de cada mes se cerrará la valoración de las obras, la cual se hará aplicando los precios unitarios del presupuesto de la oferta aprobada, a la medición de la obra ejecutada. A este importe de ejecución material se le aplicarán los gastos generales y beneficio industrial correspondientes que figuran en el presupuesto aprobado. En ningún caso, podrá superar la medición certificada de una partida o capítulo a la de la oferta, salvo ampliaciones o modificaciones que se certificarán según lo dispuesto en las presentes bases.

Todas las certificaciones expedidas por la Dirección Facultativa, serán conformadas por la Contrata, antes de pasarlas a la Propiedad, disponiendo ésta de los plazos establecidos en el presente pliego para su aprobación o reparo y en su caso, abono.

En el caso de que sobre alguna o algunas partidas no hubiera conformidad de alguna de las partes, se incluirán éstas en la certificación o se omitirán de la misma al solo criterio de la Dirección Facultativa, sin perjuicio de su regularización en posteriores certificaciones si fuese procedente. Si finalizada la obra no se lograra acuerdo entre las partes, respecto a alguna partida o unidad de obra controvertida, no se certificará ni se liquidará hasta la resolución firme de la controversia por el juzgado o tribunal de justicia.

Se entenderá que las cantidades satisfechas por certificaciones tienen carácter de devengos a cuenta, que no adquieren carácter definitivo hasta que se formalice la liquidación final de las obras objeto de este contrato, pudiendo la propiedad resarcirse de la contrata mediante la compensación oportuna de cuantas anomalías pudieran ser observadas con posterioridad a la aprobación o pagos efectivos.

Las certificaciones conformadas durante el transcurso de la obra, hasta la recepción y liquidación final de la misma, no supondrán en manera alguna la aceptación de ninguna unidad, a efectos de recepción.

A la terminación de la obra, la Dirección Facultativa deberá redactar la certificación o liquidación final de toda la obra desglosada debidamente por conceptos, la cual será conformada por la Contrata y, en su caso, abonada por el saldo resultante, tal como se señala para las liquidaciones parciales. Sin la redacción y aprobación de dicha liquidación final no se considerará terminada la obra a los efectos de su recepción, salvo lo dispuesto para las partidas controvertidas que sean objeto de litigio ante la Jurisdicción Civil, cuya liquidación y abono en su caso, quedará pendiente hasta que se dicte resolución judicial firme.

El contratista se compromete a que el estado de las mediciones de su oferta se ajuste al contenido del proyecto, por lo que las diferencias en más o en menos que pudieran darse en relación con la realidad no producirán variación alguna sobre el precio alzado o global, con las excepciones previstas expresamente en el presente pliego para las modificaciones impuestas por la Propiedad que impliquen obra adicional.

24.3. Para el caso de variaciones al Proyecto, que supongan incremento del precio total de las obras, aprobado expresamente por la propiedad, se liquidarán estos conceptos en certificaciones independientes.

24.4. Dichas certificaciones deberán ajustarse a lo señalado a tales efectos en el programa de trabajo aprobado.

24.5. Al importe de la certificación resultante, se le efectuará una retención de garantía del CINCO POR CIENTO (5%), más otra de un UNO POR CIENTO (1%) correspondiente al control de calidad, de acuerdo con lo señalado en las presentes bases.

Artículo 25.- ABONOS AL CONTRATISTA

25.1. Tiempo y forma de Pago. Las Certificaciones habrán de ser presentadas a Viviendas de Adeje, S.A., antes del último día de cada mes, debidamente conformadas por la Dirección Facultativa y la Contrata, y previa su aprobación por Viviendas de Adeje, S.A., se atenderá su pago dentro de los diez primeros días hábiles del mes entrante, mediante el libramiento de los efectos a que se hace referencia en el apartado 2. De recibirse la certificación el último día del mes, se considerará recibida el mes siguiente a todos los efectos.

25.2. Las Certificaciones se abonarán mediante la expedición de los oportunos pagarés cuyo vencimiento será a los 120 días, contados desde la fecha consignada en la certificación o factura conformada por contratista y Dirección Facultativa que debe coincidir con la de su presentación a la propiedad. Al liquidar cada certificación se aplicará la deducción prevista en las presentes bases, en concepto de retenciones de garantía y control de calidad. En caso de que en la factura o certificación figure una fecha anterior a la de finalización de la prestación de servicios que se facture o certifique, el plazo de 120 días se contará desde la fecha de finalización de la prestación, la que se acreditará mediante documento firmado por la Dirección Facultativa, cuyo criterio a estos efectos prevalecerá sobre el manifestado por las partes, salvo prueba fehaciente en contra.

Los gastos que se originen por la negociación de dichos efectos mercantiles serán abonados por el Contratista.

La devolución de las cantidades retenidas en garantía se abonará en la misma forma indicada en este apartado, para la liquidación de las certificaciones de obra.

25.3. Precio Alzado. El precio de la obra es por ajuste a tanto alzado o cerrado, "llave en mano" o a riesgo y ventura de la Constructora, y en el mismo se consideran incluidos todos los beneficios, gastos generales, gastos y derechos de acometidas de agua y energía y demás instalaciones que requiera la ejecución de la obra, cargas laborales, precios o primas de seguros, boletines sellados por Industria y sus tasas, etc...

Se consideran incluidos en los costes indirectos y, por tanto en los precios de las unidades de obra del proyecto y, en consecuencia del contrato, todos aquellos gastos que no sean directamente imputables a unidades concretas sino al conjunto o a una parte de la obra. Por lo que se hallarán comprendidos en dichos gastos, entre otros, los relativos a las instalaciones y dotaciones provisionales, medios auxiliares, etc. , y servicios y obras accesorias de todo tipo que se precisen para la ejecución de la obra contratada, aunque no figuren comprendidas en las unidades de obra o en sus especificaciones y cualquiera que sea la forma de suministro o aprovisionamiento, así como los gastos que conlleve la realización de gestiones, pago de tasas, cánones, arbitrios y todo aquello que fuera necesario para la consecución de las mismas.

Todos los gastos que se originen para el contratista adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente pliego y demás disposiciones de aplicación, y que no figuren recogidos en el proyecto objeto de licitación entre los costes directos e indirectos de ejecución, se considerarán incluidos en el porcentaje de gastos generales de la ejecución.

Las modificaciones del proyecto que impliquen un incremento del precio total del contrato, no producirán la revisión de precios del resto de las partidas incluidas en el proyecto primitivo, que seguirán considerándose a presupuesto cerrado.

25.4 Revisión de Precios. Se manifiesta expresamente que en el precio de la oferta-presupuesto están previstas las posibles alzas de materiales y mano de obra, renunciando por tanto la Constructora a reclamar cualquier tipo de revisión o incremento de precios, que no se deba a una modificación del proyecto que implique obra adicional no exigible por la normativa, ni necesaria, sino que sea imputable a la voluntad de la Propiedad.

25.5. Acopios. Los materiales admitidos como útiles y almacenados en la obra o en depósitos exteriores, NO se abonarán a la Constructora, considerando que sus importes han sido previstos e incluidos dentro del precio alzado. En caso de resolución de pleno derecho del contrato, por causas imputables al contratista, además de los acopios almacenados en obra, Viviendas de Adeje S.A, será titular del uso y disfrute del vallado que se mantendrá en la obra, hasta su finalización.

25.6 Garantía. El suelo y la obra ejecutada y no pagada, NO queda afectada en garantía del pago de la misma. Caso de existir conflicto, las mismas

quedarán en propiedad y posesión de Viviendas de Adeje, S.A., sin perjuicio del derecho de las partes a acudir a los tribunales para dirimir cualquier controversia.

25.7 Modificaciones de obra. Aquellas obras que no fueron previstas en el proyecto y que constituyen ampliaciones o modificaciones del mismo, pero que conforme a la normativa vigente, son necesarias para la ejecución del mismo serán a cargo del constructor.

Sin embargo, si se trata de obras adicionales, suplementarias o extraordinarias complementarias del proyecto, y por tanto no necesarias o no indispensables para la realización del mismo, serán a cargo del Promotor, cuando éste las haya consentido expresamente y por escrito, valorándose con arreglo a los precios descompuestos del proyecto inicial, aplicándoseles el alza o baja que se produjo en la adjudicación, o en su caso, si no supone exceso de obra adicional porque la Dirección Facultativa con la conformidad de la Propiedad hubiese decidido suprimir alguna partida, se mantendrá el precio pactado, abonando el importe de dichas modificaciones mediante compensación con el importe de aquellas partidas incluidas en el contrato y no ejecutadas.

Para la ejecución de cualquier modificación que incida sobre el precio (por ejemplo, material de mayor calidad que el reseñado en el contrato, sustitución de una unidad por otra que tenga asignado mayor precio, ejecución de partidas adicionales, etc), Será requisito indispensable que Viviendas de Adeje, S.A. apruebe la modificación y lo comunique a la Contrata, por escrito como mínimo con 5 días de anticipación a su ejecución en obra, y que exista en su caso un precio acordado antes del inicio de los trabajos, cuando se trate de precios nuevos, porque no existan precios unitarios en el presupuesto del contrato que se puedan aplicar al número de unidades que varíen. A estos efectos no es suficiente el consentimiento de ningún miembro de la Dirección Facultativa, siendo necesaria la autorización por escrito de Viviendas de Adeje, S.A., por lo que si la Constructora no recaba la autorización expresa de la Propiedad, valiéndose únicamente de la autorización de la Dirección Facultativa, por la ejecución de dichas partidas, el contratista solo tendrá derecho al precio que le correspondería si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo contratado (sin contabilizar las nuevas partidas), sin perjuicio de la facultad que le asiste a Viviendas de Adeje de exigir la demolición y su ejecución conforme al proyecto contratado.

A efectos de este contrato, los únicos planos que tendrán valor y serán manejados entre las partes, serán los del Proyecto y sus modificados. Si durante el transcurso de las obras fuese necesaria alguna ampliación de estos planos sobre la construcción e instalaciones, las partes se someten a lo que en tal sentido disponga el Arquitecto redactor del proyecto que dirige la obra. Sin embargo, cuando estos planos nuevos, supongan una modificación del proyecto, será necesaria la conformidad por escrito de Viviendas de Adeje, S.A., que se debe recabar por la Contrata y por la Dirección Facultativa antes de ejecutar las partidas a las que afecten los nuevos planos.

A la finalización de las obras se adecuarán los planos del proyecto con la obra realmente ejecutada. La contrata facilitará los detalles constructivos y de instalaciones que sean precisos para que la Dirección Facultativa actualice dichos planos.

Las modificaciones que se refieran a variar la calidad de algunas partidas o unidades de obra, o bien a sustituir unas unidades por otras cuando no supongan obra adicional, no darán lugar a alteraciones en el plazo de ejecución.

Si la modificación respondiese a un cambio de la normativa que se produce durante el periodo de ejecución de la obra, los gastos si suponen un incremento del precio total serán a cargo del promotor.

Si la modificación respondiese a que alguna unidad de obra del proyecto no se ajusta a la normativa ya vigente en el momento de la adjudicación de la obra, los gastos que genere la sustitución serán a cargo de la Contratista, que debía haber estudiado el proyecto con rigor y debía haberlo detectado, valorarlo y tenerlo en cuenta en el momento de licitar.

Artículo 26.- RETENCIÓN EN GARANTÍA

26.1. Además de la Fianza definitiva, en las certificaciones mensuales de obra se retendrá un **CINCO POR CIENTO (5%)** del importe de las mismas en concepto de garantía complementaria para responder del cumplimiento del contrato, así como del buen fin de las obras y para poder subsanar cualquier clase de vicio o defecto en las mismas o en las instalaciones, así como imputar cualquier penalización o gasto a cargo de la constructora.

Con independencia de la retención anterior, se podrá establecer otras retenciones por importe del cinco por ciento (5%) sobre la cantidad certificada en cada momento por el contratista, cuando se produzca por éste un incumplimiento de los plazos parciales, según el planning de obras aprobado, y produciéndose la devolución en la liquidación de las certificaciones siguientes, siempre que recupere el plazo perdido, ajustándose de nuevo en la ejecución de la obra, a los plazos parciales establecidos y aprobados. En caso de no recuperar los plazos parciales, el importe retenido por estas penalizaciones, será adicional a la penalización regulada por incumplimiento del plazo total de ejecución.

26.2. Transcurrido el plazo de garantía, le serán restituidas al contratista, tanto las cantidades retenidas como los avales presentados o seguro de caución, cuando proceda conforme a lo previsto en las presentes bases.

Artículo 27.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

27.1. El contratista queda obligado al cumplimiento del plazo de ejecución de la obra en los términos previstos en las presentes bases.

27.2. El contratista podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la prevista en los plazos contractuales parciales, siempre que haga los ajustes necesarios en el programa de trabajo y cuente con la previa autorización de la Dirección Facultativa.

27.3. Los plazos parciales, correspondientes a los capítulos o fases en que se divida la obra, serán los fijados en la aprobación del programa de trabajo, y se considerarán como plazo máximo de cada uno de ellos.

Artículo 28.- PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS

28.1 Por incumplimiento del plazo total.- Las obras se ejecutarán íntegramente en el plazo total de ejecución, el incumplimiento del mismo por causa imputable a la Constructora dará lugar, a elección de Viviendas de Adeje, S.A., a la resolución del contrato con incautación de las retenciones practicadas en concepto de daños y perjuicios o a la continuación del mismo, pero con descuento en las certificaciones o en la liquidación final de una penalidad por día de retraso de SEISCIENTOS UN EUROS (601 €) hasta la fecha de recepción de la obra.

28.2 Por incumplimiento de plazos parciales (Programa de Trabajo). El incumplimiento del Programa de Trabajo aceptado, respecto de la cuantía mensual a certificar, facultará a Viviendas de Adeje, S.A., para actuar en la forma siguiente:

a) Viviendas de Adeje, S.A., podrá resolver de pleno derecho el contrato, sin obligación de indemnizar al contratista, cuando se incumplan los plazos parciales de ejecución de la obra en más de dos meses por causas imputables a la constructora, previo informe de la Dirección Facultativa acreditativo del retraso, en cuyo caso se incautarán las retenciones efectuadas como sanción, en concepto de daños y perjuicios irrogados.

No obstante lo anterior, cuando Viviendas de Adeje, S.A., considere a su criterio que aún estando legitimado para resolver el contrato, los perjuicios que le ocasionaría la resolución, son superiores a los ocasionados con su continuación, el contratista adjudicatario continuará con la obra, pero la Promotora Municipal, por cada incumplimiento en una cuantía superior al diez por ciento (10%) del importe previsto como certificación mensual en el programa de trabajo, podrá retener a la Constructora, en concepto de sanción, una cantidad equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del importe previsto en dicho programa y sin perjuicio de lo dispuesto para el caso de incumplimiento del plazo total de ejecución de la obra.

b) En el caso de retrasos que originen un incumplimiento del plazo parcial inferior o igual a dos meses en la ejecución de la obra:

Por cada incumplimiento en una cuantía superior al diez por ciento (10%) del importe previsto como certificación mensual en el programa de trabajo, Viviendas de Adeje, S.A., podrá retener a la Constructora, en concepto de sanción, una cantidad equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del importe previsto en dicho programa.

En los casos de incumplimiento de los plazos parciales de ejecución de la obra, en los que no se proceda a la resolución de pleno derecho del contrato, si la constructora en meses posteriores se ajusta al programa pactado, recuperando los desfases en que haya incurrido, le serán restituidas las cantidades retenidas en concepto de penalización.

Las penalizaciones de demora se harán efectivas detrayéndolas del importe de las certificaciones de obra sin perjuicio de que se pueda proceder también contra cualquier otra liquidación a favor del contratista que se encuentre vencida y pendiente de pago, las retenciones en garantía, el aval o el seguro de caución.

28.3 La constitución en mora del contratista no requerirá intimación previa por parte de Viviendas de Adeje, S.A.

28.4 No podrá aceptarse como justificación de morosidad en la terminación de las obras contratadas, el retraso en el suministro de material, ni cualquier otra causa que no sea de absoluta fuerza mayor. No se considera causa de fuerza mayor los días de lluvia y otros fenómenos atmosféricos o de naturaleza análoga.

28.5 La imposición de penalizaciones de demora no excluye la indemnización a que pueda tener derecho Viviendas de Adeje, S.A., por los daños y perjuicios ocasionados por el retraso imputable al contratista, por lo que serán acumulables, incluso en caso de resolución del contrato, si valorados dichos daños los mismos fuesen superiores a la penalización económica practicada.

28.6 Si se produjera retraso en el cumplimiento de los plazos por causas no imputables al contratista a juicio de Viviendas de Adeje, S.A., ésta podrá a petición de la contratista, conceder la prórroga por un tiempo igual al tiempo perdido, salvo que el contratista solicite otro menor.

Si el incumplimiento del plazo fuese debido a una ampliación de unidades de obra, Viviendas de Adeje, S.A. concederá una prórroga por el tiempo que estime la Dirección Facultativa que se precisa para ejecutar la ampliación de obra, pero sin derecho a indemnización de la contratista.

Artículo 29.- SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

Viviendas de Adeje, S.A., se reserva el derecho de acordar la suspensión temporal, total o parcial, de las obras por el plazo que considere necesario. Si la suspensión es total y por un plazo superior a NOVENTA DÍAS (90), la Constructora podrá rescindir el contrato con el abono únicamente de la liquidación pertinente de la obra realmente ejecutada y que no haya sido ya satisfecha con cargo a certificaciones anteriores. En caso de suspensión temporal, se reajustará el programa de trabajo, teniendo la Constructora derecho únicamente a la prórroga del plazo en la misma cuantía que la duración de la suspensión, pero sin derecho a indemnización

En el caso de suspensión temporal, parcial, total o definitiva, se levantará acta en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho para dar cumplimiento a lo anterior.

Artículo 30 .- USO ANTICIPADO DE LAS OBRAS

Viviendas de Adeje se reserva el derecho a hacer uso de ciertas partes de obra, a medida de su terminación y antes de que los trabajos previstos por el contrato se hayan terminado en su totalidad, sea por las necesidades de explotación, sea para permitir efectuar trabajos que no forman parte del contrato.

Si la parte de obra entregada sufriese desperfectos no imputables a la mala calidad o vicios ocultos, y de resultas del uso que se hace de ellos, las reparaciones serán ejecutadas con cargo a Viviendas de Adeje.

Artículo 31.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando este se haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo, a satisfacción de Viviendas de Adeje, S.A., contando la obra ejecutada con el visto bueno de la Dirección

Facultativa y su certificado final de obras, debiendo cumplir la edificación con todos los requisitos para obtener la cédula de calificación definitiva y la licencia de primera ocupación, así como encontrarse en disposición de poder contratar los distintos suministros de agua y luz de las viviendas, local de garaje y zonas comunitarias.

Artículo 32.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

32.1.- Antes de la fecha de terminación total de los trabajos contratados, la Contrata habrá realizado previamente todas las pruebas necesarias para asegurarse de que la construcción está completamente acabada y el funcionamiento de las instalaciones es el correcto.

Para que tenga lugar la recepción de la obra, será condición que el adjudicatario haya recogido todos los desperdicios, escombros o suciedad que se hubiera producido durante la ejecución de las mismas y que haya realizado a su cargo la oportuna limpieza de obra y de las viviendas y locales.

Una vez que la contrata considere terminadas las obras y hechas las pruebas anteriormente señaladas, lo comunicará por escrito a Viviendas de Adeje, S.A., a fin de que ésta proceda a inspeccionarlas, comprobando la adecuación entre la obra y el proyecto y su documentación técnica complementaria, mediante acto formal de recepción, dentro del mes siguiente de haberse producido dicha terminación y siempre que previamente se haya emitido el certificado final de obras por la Dirección Facultativa. A dicho acto concurrirán un representante de Viviendas de Adeje, S.A., la dirección facultativa de las obras y el contratista.

El adjudicatario entregará a Viviendas de Adeje, S.A., en el acto de recepción de la obra, los juegos de llaves perfectamente ordenados e identificados de las distintas dependencias del edificio y la documentación necesaria para la perfecta puesta en servicio de la edificación y sus instalaciones, donde se comprenden todas las licencias, calificaciones, boletines, autorizaciones y permisos exigibles.

El adjudicatario cederá a Viviendas de Adeje, S.A. todos los expedientes administrativos, en especial los relativos a la solicitud y concesión de licencias, instalaciones, acometidas y suministros, de que ha sido objeto o que afecten a la promoción de viviendas, garajes y locales objeto del contrato, otorgando cuantos documentos fuesen necesarios para dar cumplimiento a dicha obligación.

32.2. Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, se darán por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando el plazo de garantía. En este caso, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha del acta de recepción sin reservas, Viviendas de Adeje, S.A. deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista en la forma y plazo establecido para las certificaciones de obra.

32.3. Por el contrario, cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, se señalarán los defectos observados y las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá ordenarlo Viviendas de Adeje, S.A., y su ejecución correrá de cuenta del contratista, pudiéndoselo descontar de las certificaciones pendientes, de la liquidación final en su caso, de las cantidades retenidas o si fuese insuficiente, su reintegro se podrá obtener mediante ejecución del aval depositado o del seguro de caución suscrito. En este

caso no comenzará a contar el periodo de garantía hasta la subsanación de todos los defectos.

Sin perjuicio de lo anterior, si en cualquier momento después de haberse levantado el acta en el que la Propiedad rechaza la obra y se detallan los defectos observados, la Dirección Facultativa detectase nuevas deficiencias, la Constructora está obligada a su subsanación con anterioridad a la recepción de la obra por el Promotor, a efectos de que éste pueda obtener el certificado final de obras emitido por la Dirección Facultativa y proceder a la recepción de la obra.

Durante el plazo de garantía, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.591 del Código Civil 1902 y 1909 y en la LOE, la Constructora vendrá obligada a subsanar, en el plazo de 20 días, desde que sea requerida para ello, todos los defectos o deficiencias que se produzcan en la obra. Si no lo verificare, podrá ordenarlo Viviendas de Adeje, S.A., y su ejecución correrá de cuenta de la constructora.

A estos efectos, se considerará suficiente el requerimiento efectuado vía fax, al número facilitado por la Constructora o el realizado por cualquier otro medio de comunicación que acredite su recepción, en las oficinas del contratista o en su domicilio social o incluso el realizado fehacientemente al personal de la Constructora.

32.4. Transcurrido el plazo de garantía, con la excepción prevista en el artículo 33, le serán devueltas a la Constructora las cantidades retenidas en cada certificación, descontadas las que se hayan aplicado a subsanar los desperfectos o deficiencias, o a cubrir otras obligaciones a cargo de la constructora.

A tal efecto, en el plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, los directores facultativos de la obra redactarán, de oficio o a instancia del contratista, un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, los directores formularán, en el plazo de un mes, la propuesta de liquidación, que será notificada al contratista para que en el plazo de diez días, preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

Dentro del plazo de dos meses contados a partir de la contestación del contratista o del transcurso del plazo de diez días de que éste dispone para tal fin, Viviendas de Adeje, S.A. procederá a la liquidación y abono, en su caso del saldo resultante de la misma, si lo hubiere.

Por el contrario, en el caso de que el informe de la Dirección Facultativa redactado quince días antes al cumplimiento del plazo de garantía no fuera favorable, persistiendo deficiencias derivadas de la ejecución de la obra, la dirección facultativa procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida subsanación, concediéndole un plazo para ello, durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía. En caso de que no se corrijan dichas deficiencias en plazo, podrán ser ordenadas por Viviendas de Adeje, S.A. con cargo al contratista.

Artículo 33.- PERIODO DE GARANTÍA

Se establece un período de garantía de duración coincidente con el ofertado por el adjudicatario de la obra en su proposición, pero que en todo caso será como mínimo de DOCE MESES (12) a contar desde la fecha de la recepción de las obras, sin reparos o de su subsanación, en su caso. Durante el período de garantía, la propiedad mantendrá en su poder las cantidades retenidas, que serán devueltas a la Constructora transcurrido el mismo, excepto cuando antes o durante el periodo de garantía se hayan detectado defectos constructivos aún

pendientes de reparación y/o liquidación en cuyo caso dichas cantidades se imputarán a los gastos que genere la subsanación y la constructora deberá esperar aún habiendo transcurrido el plazo de garantía, a que sean reparadas definitivamente las deficiencias detectadas y dichos gastos sean liquidados, teniendo derecho a su devolución a partir de ese momento siempre y cuando el saldo final sea a su favor.

Artículo 34.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

34.1. Son causas de resolución de pleno derecho del contrato:

a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, en su caso.

b) El incumplimiento de los plazos totales de ejecución de la obra o parciales en más de dos meses conforme a lo previsto en las presentes Bases, sin necesidad de interpelación previa al adjudicatario, ya que el plazo está pactado con carácter de "término esencial del contrato".

c) El mutuo acuerdo de las partes.

d) El no dar comienzo la constructora los trabajos dentro del plazo de 30 días naturales a contar desde la firma del acta de replanteo y autorización de inicio de obras.

e) La suspensión de la obra, por causas imputables a la constructora, por más de un mes después de comenzada. La paralización de las obras por un plazo superior a tres meses, por decisión de la Propiedad o el abandono de la obra por la Constructora.

f) La mala fe en la ejecución de los trabajos a juicio de la Dirección Facultativa, y la desobediencia o el no cumplimiento de las órdenes e instrucciones de ésta.

g) El Incumplimiento reiterado por parte de Viviendas de Adeje, S.A., de su obligación de pago de las certificaciones mensuales de obra. Se considerará reiteración, a estos efectos que se encuentren pendientes de pago más de tres certificaciones debidamente conformadas por la Dirección Facultativa, aprobadas y presentadas a Viviendas de Adeje, S.A. en el plazo señalado en las presentes bases.

h) Por la cesión a un tercero de los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato por el adjudicatario, sin el previo consentimiento escrito de Viviendas de Adeje, S.A. o el incumplimiento de comunicar por escrito a Viviendas de Adeje, S.A. para su aprobación, con anterioridad a la ejecución de las partidas subcontratadas, los datos de identificación de las casas instaladoras o subcontratistas con los que va a contratar alguna partida o instalaciones de la obra, o la falta de presentación de una copia autenticada o compulsada de los contratos que el adjudicatario suscriba con los subcontratistas o instaladores. También será causa de resolución del contrato el incumplimiento de la normativa reguladora de la subcontratación.

i) La falta de pago por el contratista de las cantidades adeudadas a los subcontratistas y proveedores, cuando a alguno de éstos se les adeude tres o más certificaciones o facturas.

J) La realización por el contratista de actuaciones que impliquen la modificación del contrato, sin autorización previa por escrito de Viviendas de Adeje, S.A., cuando afecten al precio del contrato, aún cuando las modificaciones se realicen bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa.

k) Que la contrata o subcontratas incumplan sus obligaciones laborales, tributarias y con la Seguridad Social.

l) Las graves deficiencias en el cumplimiento de las prescripciones que rigen la ejecución de las obras, en especial, el incumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, el reiterado rechazo de la Dirección Facultativa de los materiales empleados por el contratista, por no ajustarse a la calidad fijada, y en general el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales o impuestas por el presente pliego de condiciones generales o bases.

m) El incumplimiento de cualquier otra obligación que por Ley o por disposiciones administrativas corresponda cumplir a la constructora.

34.2. La concurrencia de cualquiera de estas causas de resolución, cuando sean imputables al adjudicatario, facultará a Viviendas de Adeje, S.A., para que mediante requerimiento notarial notifique fehacientemente la resolución a la constructora, instándole a que reconozca extinguido el contrato, apercibiéndolo que la falta de respuesta formal al requerimiento en el plazo de dos días equivaldrá a tal reconocimiento.

La notificación fehaciente de la resolución tendrá plenos efectos ejecutivos, y legitimará a Viviendas de Adeje, S.A., para tomar posesión de las obras, penetrar en las mismas y hasta desalojar de ellas al contratista, con renuncia por parte del mismo a cualquier oposición, incluso interdictal, cualquiera que sean los derechos o acciones que invoque, pudiendo Viviendas de Adeje, S.A., concertar libremente su terminación con otra empresa o efectuarla por si misma.

34.3. Del mismo modo se señalará lugar, día y hora para que la constructora comparezca, al objeto de levantar Acta del estado de la obra, con advertencia de que en caso de incomparecencia se le tendrá por conforme con los datos que se reflejen en dicha acta, procediéndose a medir las unidades realizadas por parte de la Dirección Facultativa, pudiendo asistir también un técnico y/o un representante designado por Viviendas de Adeje, S.A.

34.4. Si la causa de resolución es imputable al contratista, Viviendas de Adeje incautará el importe total de las retenciones practicadas al contratista, como indemnización de los daños y perjuicios que le hayan sido causados por el incumplimiento del contratista y por la resolución del contrato. No obstante si el importe de los daños y perjuicios ocasionados a Viviendas de Adeje, S.A. (entre los que estaría entre otros conceptos el retraso hasta la toma de posesión de la obra, los gastos derivados de la nueva adjudicación y contrato, la diferencia de precios de ejecución, así como el tiempo transcurrido desde la resolución del contrato hasta el nuevo inicio de obras y la conservación de lo ejecutado) fuese superior al valor de las retenciones practicadas podrá descontarse de cualquier liquidación o saldo pendiente a favor del contratista, o ejecutarse el aval o seguro de caución y si resultase insuficiente, Viviendas de Adeje, S.A. podrá reclamar al contratista la diferencia a través de los cauces legales correspondientes.

34.5 La concurrencia de cualquiera de las causas de resolución, imputables a Viviendas de Adeje, facultará a la Constructora, para que mediante requerimiento notarial notifique fehacientemente la resolución a la Sociedad Municipal de Viviendas contratante, instándole a que reconozca extinguido el contrato, apercibiéndolo que la falta de respuesta formal al requerimiento en el plazo de dos días equivaldrá a tal reconocimiento.

Del mismo modo se señalará lugar, día y hora para que la propiedad contratante comparezca, al objeto de levantar Acta del estado de la obra, procediéndose a medir las unidades realizadas por parte de la Dirección Facultativa, pudiendo asistir también un técnico y/o representante designado por Viviendas de Adeje, S.A.. En el requerimiento notarial para levantar acta del estado de la obra se advertirá a la requerida de que en caso de incomparecencia se le tendrá por conforme con los datos que aportados por la Dirección Facultativa con asistencia del representante de la Constructora se reflejen en dicha acta.

33.6 Todo ello, independientemente de las liquidaciones o reclamaciones que puedan plantearse entre las partes, que se dilucidarán por los cauces legales correspondientes.

Artículo 35.- DISCREPANCIAS Y REGÍMEN JURÍDICO

35.1 Las discrepancias de carácter técnico que puedan surgir entre las partes durante el transcurso de las obras, y mientras el contrato no se haya resuelto a instancia de cualquiera de las partes, se someterán al criterio de la Dirección Facultativa, que deberá emitir un informe al respecto, que se tendrá en cuenta a efectos de llegar a un consenso.

35.2 El adjudicatario quedará sujeto a la legislación común, civil, penal, mercantil, administrativa y procesal española.

35.3. El orden jurisdiccional civil será el competente para conocer los litigios que afecten a la preparación y adjudicación del contrato, así como para resolver las controversias que surjan entre las partes cuando no lleguen a un acuerdo, en relación con la interpretación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

35.4 Para las cuestiones litigiosas que surjan, cuando las partes no lleguen a un acuerdo, éstas, con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten a la decisión de la Jurisdicción ordinaria y a la competencia de los Juzgados de Arona y a los tribunales de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 36- DEBER DE CONFIDENCIALIDAD

El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en la documentación facilitada, en el presente pliego o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esta información.

Los órganos de contratación no podrán divulgar la información facilitada por los licitadores que éstos hayan designado como confidencial. A estos efectos, cuando deseen que determinada documentación tenga carácter confidencial,

deberán manifestarlo a Promotora de Viviendas Sociales de Adeje, S.A., por escrito en el momento de facilitar la información o documentación a la que hayan dado ese carácter.

Artículo 37.- PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos de carácter personal en relación al presente procedimiento, serán objeto de tratamiento automatizado en nuestros ficheros y se conservarán de forma confidencial, con la finalidad de dar cumplimiento a la contratación correspondiente y, serán cedidos donde proceda cuando dicha cesión sea necesaria para el desarrollo del proceso de contratación.

En consecuencia, se entenderá prestado el consentimiento del licitador, en tanto no se comunique por escrito la revocación del mismo.

En cualquier momento los licitadores podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999, ante Viviendas de Adeje, en la dirección de sus oficinas situadas en Calle El Drago 1, Local 4, Edificio Lagos de Miraverde, 38670, Adeje.

La empresa adjudicataria y su personal están obligados a guardar secreto profesional respecto a los datos de carácter personal de los que haya podido tener conocimiento por razón de la prestación del contrato, obligación que subsistirá aún después de la finalización del mismo, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

La persona adjudicataria deberá formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos estén obligados a cumplir en el desarrollo de sus tareas para la prestación del contrato, en especial las derivadas del deber de secreto, respondiendo la empresa adjudicataria personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir. El adjudicatario y su personal durante la realización de los servicios que se presten como consecuencia del cumplimiento del contrato, será responsable de la custodia de los documentos e información facilitados por Viviendas de Adeje, S.A., así como de todos aquellos que elabore, para lo que deberá cumplir con las medidas de seguridad necesarias especialmente, en las dependencias en las que se desarrolle su trabajo.

Adeje, a 22 de febrero de 2011

ANEXO I

MODELO DE AVAL

La Entidad (Entidad Avalista), con N.I.F., y representada por D., con N.I.F. y D., con N.I.F., con poderes suficientes para obligarse en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por los SERVICIOS JURÍDICOS DEL ESTADO O DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS DEL GOBIERNO DE CANARIAS, de fechas y, números y

AVALA

con carácter solidario e irrevocable a (Empresa avalada), N.I.F., ante Viviendas de Adeje, S.A., por el importe de euros (cantidad en número y en letra), en concepto de garantía provisional, para responder de las obligaciones derivadas de la licitación del contrato de

El aval solidario que se presta se entiende constituido con arreglo a las condiciones siguientes:

- 1) La entidad avalista, que renuncia expresamente a cualquier beneficio y, en especial, al de orden, división y previa excusión de bienes, se obliga solidariamente a pagar a Viviendas de Adeje, S.A., el importe garantizado al primer requerimiento que a este fin se le haga, en defecto de pago del deudor principal.
- 2) El presente aval tendrá validez y plena eficacia hasta tanto Viviendas de Adeje, S.A., autorice su cancelación.

El presente aval ha quedado inscrito en el Registro Especial de Avals, con esta misma fecha y con el número

Y para que conste, expedimos el presente Documento en Adeje, a ** de ***** de 2011.

ANEXO II

Modelo de Proposición: Irá dirigida al Presidente de la Mesa del Concurso de VIVIENDAS DE ADEJE, S.A. y se ajustará al siguiente modelo,

D....., con domicilio en....., provincia de, calle, y DNI. núm....., en nombre (propio o en representación de....., número de identificación fiscal....., representación que acredito según apoderamiento que se acompaña), enterado del concurso convocado por VIVIENDAS DE ADEJE, S.A. para la adjudicación de la obras de terminación del proyecto calificado protegido en régimen especial de venta integrado por 32 viviendas, garajes, trasteros y locales, a construir en la parcela 24 del Plan Parcial Los Olivos, termino Municipal de Adeje, declaro:

- a) Que ha examinado y acepta íntegramente las bases que han de regir la contratación de las obras de referencia, y cuantas obligaciones de éstas deriven, como concursante y como adjudicatario si lo fuese.
- b) Que en nombre (propio o de la entidad que representa), se comprometo a ejecutar el contrato de referencia, con estricta sujeción a los requisitos y condiciones que figuran en el pliego de condiciones de la licitación, por un **presupuesto cerrado o precio alzado** de EUROS (en letra y número).
- c) Que a todos los efectos debe entenderse que, dentro de la presente oferta está comprendido la ejecución de las obras descritas en los proyectos que sirven de base a este concurso, Plan de Seguridad y Salud y su aplicación y ejecución y todos los Anuncios, Tasas, Precios Públicos e Impuestos, que graven los diferentes conceptos, incluido el Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, costes financieros, gastos generales y beneficio industrial, hasta la total terminación de la obra a satisfacción de Viviendas de Adeje, S.A., y entrega de llaves.
- d) Que aumenta el plazo de garantía manteniéndose por el promotor las retenciones y aval o seguro de caución que cubra las responsabilidades del contratista por remates y acabados así como por vicios ocultos o deficiencias que se detecten en la obra ejecutada:

Si _____ Plazo con retención de garantías que oferta: _____
No _____

- e) Que hace las siguientes observaciones que afectan a su proposición:.....
.....
.....
.....

Adeje, a _____ de _____ de _____.