

INSTRUCCIONES DE CONTRATACION

INSTRUCCIONES QUE REGIRÁN PARA LA ADJUDICACION Y CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN, EN SEGÚN EL DEFINITIVAMENTE APROBADO PROYECTO DE URBANIZACIÓN.



INDICE

INSTRUCCIONES DE ADJUDICACIÓN	
INTRODUCCIÓN	
1.- OBJETO DEL PLIEGO.....	6
2.- PRESUPUESTO TIPO DE EJECUCIÓN	6
3.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN	7
4.- REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS OFERTANTES	7
1.- CONVOCATORIA DE OFERTAS Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.....	8
1.1.- Convocatoria	8
1.2.- Ofertas de adjudicación	9
1.2.1.- Contenidos	9
1.2.2.- Presentación de proposiciones.....	20
1.3.- Adjudicación del contrato.	20
1.3.1.- Órgano de Adjudicación.....	20
1.3.2.- Fase eliminatoria	21
1.3.3.- Apertura de Plicas.	21
1.3.4.- Fase de análisis.	21
1.3.5.- Baremos y Propuesta de Adjudicación.....	23
1.3.6.- Adjudicación.....	24
1.4.- Fianza.....	26
1.4.1.- Fianza provisional.....	26
1.4.2.- Fianza definitiva.....	26
1.5.- Acuerdo de Contratación	27
1.6.- Planning.	28
2.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....	28
2.1.- Documentos previos a la formalización del Contrato	28
2.2.- Formalización del contrato	29
3.- CON TRATO TIPO.....	30
ANEXO AL CONTRATO	60
4.- ANEXO I. PROPOSICIÓN ECONÓMICA.....	61
5.- ANEXO II. RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS	62
6.- ANEXO III. MODELO AVAL.....	63
7.- ANEXO IV. DECLARACIÓN EXPRESA DE ASUNCIÓN DE COSTES.....	64
8.- ANEXO V. MODELO DE PUBLICIDAD.....	66

INSTRUCCIONES DE ADJUDICACIÓN

CONCURRENCIA DE OFERTAS, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DE ADJUDICACIÓN Y CONTRATACION DE SOGEPSA, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO DE URBANIZACION DEL PLAN, EN

Concurrencia de ofertas para la contratación de obras de Urbanización del Plan, en(Expte. SGDU-), a realizar con sujeción a las Instrucciones de Adjudicación y Contratación de Sogepsa, conforme al Proyecto de Urbanización de dicho Plan, definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de, y redactado por y suscrito por el, Don, que incluye el Estudio de Seguridad y Salud, redactados por, (EN SU CASO : así como la preceptiva resolución de Evaluación de Impacto Ambiental dictada por la Comisión de Medio Ambiente del Principado de Asturias (CAMA) y/o las modificaciones que la misma pueda sufrir a lo largo de la ejecución por decisión del órgano ambiental del Principado de Asturias).

PRESUPUESTO TIPO DE EJECUCIÓN: € (IVA EXCLUIDO)

PLAZO DE EJECUCIÓN:..... MESES (... MESES)

CLASIFICACIÓN EXIGIDA: Grupo .., Subgrupo .., Categoría .
..... Grupo .., Subgrupo .., Categoría .
..... Grupo .., Subgrupo .., Categoría .
..... Grupo .., Subgrupo .., Categoría .

GARANTIA PROVISIONAL: 0,5% del Presupuesto Tipo de Ejecución (IVA excluido).

PROCEDIMIENTO: Concurrencia abierta de ofertas conforme las Instrucciones de Adjudicación y Contratación de la "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A."

(EN SU CASO : El presente anuncio fue remitido al «Diario Oficial de las Comunidades Europeas» con fecha ... de de 20...).

Información y entrega de la documentación relativa a las Instrucciones de Adjudicación y Contratación del Proyecto de Urbanización: a partir del día ...de de 20..., se encontrará en disposición en la página Web de Sogepsa: <http://www.sogepsa.com>.

Entrega de ofertas: "SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.". c/. Fruela, 5, 2º Planta. 33007 OVIEDO. Teléfono +34 985 208 208; Fax +34 985 228 432 e-mail: info@sogepsa.com

Plazo de presentación de ofertas: desde el día ... de de 20.. hasta las 13 horas del día

Apertura de Plicas: se realizará ante Notario, el día .. de de 20.. a las 13 horas, en la sede, domicilio social, de Sogepsa.

El importe del anuncio, así como todos aquellos gastos derivados de publicidad de la obra ejecutada y de la, en su caso, inauguración y recepción de la misma, correrán por cuenta del adjudicatario.

INTRODUCCIÓN

La "SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO S.A." (**Sogepsa**), es una Entidad mercantil de capital mixto, con el capital público mayoritario (Principado de Asturias y Ayuntamientos), que al amparo del Real Decreto 1.169/1978, de 2 de mayo, sobre "Creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones locales, de acuerdo con el artículo 115 de la ley del suelo", junto con la asunción por la Comunidad del Principado de Asturias de las competencias en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y la Vivienda (art. 49 del Estatuto de Autonomía), fue autorizada por la Ley 8/1984, de 13 de julio de la Junta General del Principado, la cual, en su artículo 1º, establece el fin social de la Sociedad, que es igualmente recogido en sus Estatutos, en los siguientes términos: *"la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para promocionar y obtener suelo edificable, comprendiendo la redacción de planes de ordenación urbana en desarrollo de planes generales, y de proyectos de urbanización para su tramitación por el organismo competente; la actividad urbanizadora, promoviendo y gestionando urbanizaciones y realizando obras de infraestructura y dotación de servicios en polígonos determinados; y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización; la gestión de promociones públicas de edificaciones y equipamientos colectivos de todas clases; y el asesoramiento, la realización de estudios y la asistencia técnica a Administraciones Públicas, en materias propias de su objeto social."*

Por otro lado, el artículo 13.6 del actual Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), determina e impone, con respecto a la ejecución de obras de urbanización, que: *"La ejecución de obras se adjudicará por la Sociedad con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha Sociedad ejecutarlas directamente"*.

La Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LSCP), que traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2004/18/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, suministros y de servicios, determina su artículo 2.1, que han de someterse a la misma y en los términos por ella previstos: *"los contratos onerosos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que celebren los entes, organismos y entidades enumerados en el artículo 3; señalando el art. 3.1.a) de la LSCP, y en lo que respecta a Sogepsa, que se entiende por "Sector Público" a: Las sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de –en este caso, el Principado de Asturias y/o las Entidades Locales- sea superior al 50 por ciento. Por ello, **Sogepsa**, en cuanto entidad que tiene la consideración de "Sector Público", pero no la Administración Pública ni de la poder adjudicador, conforme los define la LSCP, debe*

ajustarse en la adjudicación de los contratos únicamente a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación señalados en el art. 176 LCSP, a cuyo fin se elabora el presente pliego por el que **Sogepsa** convoca concurrencia para la contratación de obras de urbanización, que regula los trámites del procedimiento de selección y adjudicación de sus contratos de obras, garantizando la efectividad de dichos principios, junto con la directriz de adjudicar a la oferta económicamente más ventajosa

El presente documento se ha redactado por la SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A., con la finalidad antes expresada y para regular el procedimiento a seguir hasta la adjudicación y contratación por **Sogepsa** de las obras de urbanización que en desarrollo del planeamiento urbanístico hubiera de realizar en aquellas actuaciones en las que actúe como promotora de suelo, además de servir como pauta de su posterior seguimiento y control hasta la recepción definitiva de las mismas., siendo el contenido de sus condiciones particulares aprobado por el Consejo de Administración de **Sogepsa** con fecha 26 de julio de 2006, habiéndose adaptado posteriormente a las disposiciones vigentes en materia urbanística y de contratación, en especial al cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, aplicables la sociedad de conformidad con lo dispuesto al efecto en la referida Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Este pliego se compone de dos partes:

- La primera, contiene la regulación del procedimiento a seguir hasta la adjudicación a la oferta mas ventajosa y la contratación por **Sogepsa** de las obras a ejecutar por la Sociedad.
- La segunda, transcribe el Contrato-Tipo a formalizar con las empresas adjudicatarias en el que se contienen las condiciones que se exigen no solo para la contratación de las obras sino para su seguimiento, control y abono de sus importes hasta la recepción definitiva de las mismas.

CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS

1.- OBJETO DEL PLIEGO

El que consta en el anuncio de licitación: *la contratación de obras de Urbanización del Plan....., en (Expte. SGDU-.....), a realizar con sujeción a las Instrucciones de Adjudicación y Contratación de Sogepsa, conforme al Proyecto de Urbanización de dicho Plan, definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de, y redactado por, que incluye el Estudio de Seguridad y Salud, redactado por, (EN SU CASO : así como la preceptiva resolución de Evaluación de Impacto Ambiental dictada por la Comisión de Medio Ambiente del Principado de Asturias (CAMA) y/o las modificaciones que la misma pueda sufrir a lo largo de la ejecución por decisión del órgano ambiental del Principado de Asturias).*

2.- PRESUPUESTO TIPO DE EJECUCIÓN

El presupuesto total máximo a considerar para la licitación, es el estimado por **Sogepsa** de ejecución de las obras, que consta, **IVA EXCLUIDO**, en el anuncio de convocatoria de la licitación.

Se entenderá que los contratistas que opten a la adjudicación del contrato, al formular sus propuestas económicas, han incluido dentro de las mismas a todos los efectos, tanto el precio de la contrata como el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que, no obstante deberá ser repercutido como partida independiente, cuando así proceda, en los documentos que se presenten para el cobro, sin que el importe global del contrato experimente incremento como consecuencia de la consignación del tributo repercutido.

En todo caso se entenderá que el sistema de retribución que se determina es el de **precio cerrado** , con el efecto de que el precio ofertado por el adjudicatario se mantendrá invariable no siendo abonables las modificaciones del contrato que fueren necesarias para corregir deficiencias u omisiones del proyecto sometido a licitación.

Sin perjuicio de lo anterior el contratista tendrá derecho a ser reintegrado por las modificaciones del contrato que no siendo superiores al 20 por ciento del Presupuesto Tipo de Ejecución, excluido el IVA, supongan un aumento de las unidades de obra o sustitución de una clase de fábrica por otra, cuando ésta sea una de las comprendidas en el contrato. En caso de reducción o supresión de unidades de obra en el mismo porcentaje del 20 por ciento del Presupuesto Tipo de Ejecución, excluido el IVA, el contratista no tendrá derecho a reclamación alguna por la deducción de dicha cantidad.

Si dentro del límite porcentual anteriormente referido, las modificaciones supusieran la introducción de unidades de obra no comprendidas en el proyecto o cuyas características no difieran sustancialmente de ellas, los precios de aplicación de las mismas serán los que de mutuo acuerdo determinen las partes y en caso de discrepancia los que resulten de arbitraje-peritaje independiente, y en todo caso a los precios que resulten les será de aplicación el mismo porcentaje de baja que hubiera resultado en la adjudicación.

3.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONTRATACIÓN

Conforme determina el art. 20 LCSP y dado que **Sogepsa** no puede ser considerada como Administración Pública, la presente contratación tiene carácter DERECHO PRIVADO, rigiéndose, en cuanto a su preparación y adjudicación, por las presentes Instrucciones, en las cuales se hace cumplimiento de los principios señalados en el art. 176 LCSP y en el artículo 13.6 TROTU, así como se garantiza la adjudicación a la oferta económicamente mas ventajosa en su conjunto. Igualmente, las presentes Instrucciones tienen como referencia, supletoriedad y criterios interpretativos en lo que no se contravenga directamente con el mismo y con las cláusulas contractuales del contrato tipo, la normativa de aplicación a los contratos administrativos públicos de obra. Todo ello sin perjuicio de loas contrataciones sujetas a regulación armonizada en los términos de los artículo 13 y ss. De la LCSP.

4.- REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS OFERTANTES

- a) Podrán concurrir las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y que no estén comprendidas en ninguno de los supuestos de prohibición señalados en el art. 49 LCSP. A los efectos de capacidad contractual, y sin perjuicio de las determinaciones específicas señaladas en el presente pliego, se tendrán en cuentas las normas contenidas en los artículos 43 a 47 LCSP.
- b) Tener solvencia económico-financiera acreditada
- c) Tener experiencia demostrada en la materia objeto del contrato.
- d) Disponer de la clasificación de contratista exigida.
- e) Estar al corriente de los pagos a la Seguridad Social, IVA, IRPF, Impuesto de Sociedades, y, en su caso, de las cuotas de la Fundación Laboral de la Construcción. A los efectos de la certificación de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, se estará a lo dispuesto en el artículo 43, letra f) de la vigente Ley General Tributaria 58/2003, de 13 de diciembre.

- f) Constituir una fianza provisional, por el importe del **0,5 %** del Presupuesto Tipo de Ejecución, excluido el IVA. Esta fianza podrá constituirse en metálico o mediante aval solidario según el modelo del ANEXO III.

- g) En obras superiores a los 5.150.000 € de Presupuesto Tipo de Ejecución, **IVA excluido**, habrán de estar en posesión de un sistema de gestión de calidad según la Norma ISO 9001:2000 y de un sistema de gestión medioambiental según la Norma ISO 14001:2004, o las que las hubieren sustituido como vigentes al momento de la emisión de la oferta; en cualquier caso también podrán servir, a esto efectos, la presentación de certificados expedidos por organismos independientes que acrediten que el empresario cumple determinadas normas de gestión medioambiental, pudiendo remitirse al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS) o a las normas de gestión medioambiental basadas en las normas europeas o internacionales en la materia y certificadas por organismos conformes a la legislación comunitaria o a las normas europeas o internacionales relativas a la certificación¹

1.- CONVOCATORIA DE OFERTAS Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

1.1.- Convocatoria

La concurrencia de ofertas se convoca mediante la inserción del oportuno en la página Web de **Sogepsa** así como, en su caso, en anuncio publicado en periódico regional, dando un plazo mínimo de 20 días para la presentación de las ofertas. Igualmente y en cumplimiento del sometimiento del presente pliego al principio de publicidad, como ejercicio práctico del de libre concurrencia, **Sogepsa** podrá, además, difundir la convocatoria de las licitaciones, además de en el perfil de contratista de su página Web, a través de los diversos medios de comunicación así como en la sección no oficial ("otros anuncios") de los Boletines Oficiales.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 126.1² LCSP, en el caso de tratarse de obras de cuantía igual o superior a la señalada en el art. 14.1³ LCSP, esto es **4.485.000**

¹ Art. 70 LCSP: en los contratos sujetos a regulación armonizada, se puede exigir la presentación de certificados expedidos por organismos independientes que acrediten que el empresario cumple determinadas normas de gestión medioambiental, remitiéndose al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS) o a las normas de gestión medioambiental basadas en las normas europeas o internacionales en la materia y certificadas por organismos conformes a la legislación comunitaria o a las normas europeas o internacionales relativas a la certificación

² "cuando los contratos estén sujetos a regulación armonizada, la licitación deberá publicarse, además, en el Diario Oficial de la Unión Europea"

³ art. 14.1 LCSP: Están sujetos a regulación armonizada los contratos de obras y los contratos de concesión de obras públicas cuyo valor estimado sea igual o **superior a 4.845.000 €** .(Cifra del número 1 del artículo 14 actualizada por el artículo único de la Orden EHA/3497/2009, de 23 de diciembre, por la que se hacen públicos los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación administrativa a partir del 1 de enero de 2010 («B.O.E.» 29 diciembre)

€, IVA excluido, la licitación se publicará en el en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE) y en la sección de "otros anuncios" del Boletín Oficial del Estado (BOE).

En el anuncio se hace constar el precio tipo de la licitación (IVA excluido), el plazo de ejecución, la Clasificación de contratistas (que se exige convencionalmente, teniendo como referencia y similitud, dado el carácter de derecho privado y no público de la regulación jurídica de la licitación, la normativa aplicable de Contratos del Sector Público), lugar y horario en que el presente documento y los demás antecedentes obrarán y estarán a disposición informativa de los interesados, así como la fecha término, lugar y horario para la presentación de propuestas.

El licitador también podrá enviar los sobres a que se refiere el apartado 5.2.1. por correo, dentro del plazo de admisión expresado en el anuncio. En este caso el licitador justificará la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciará a esta Entidad, **Sogepsa**, la remisión de la oferta mediante fax o telegrama, en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por este organismo con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, los diez días naturales siguientes a la fecha indicada, sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

1.2.- Ofertas de adjudicación

1.2.1.- Contenidos

Las propuestas constarán en tres sobres separados independientes, cerrados y firmados por el ofertante o persona que le represente, en los que se indicará el objeto de la concurrencia: "CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN, EN Uno de los sobres contendrá la documentación jurídica y administrativa, el otro la documentación técnica complementaria, y el tercero, o plica, contendrá la oferta económica.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del Presupuesto Tipo de Ejecución o fuese inferior al mismo, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del ofertante de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será directamente excluida por la mesa.

Los sobres, en cada uno de los cuales se indicará a qué corresponde, deberán contener la documentación siguiente:

SOBRE Nº1 : Documentación General Jurídica y Administrativa:

A) Acreditativa de la personalidad del ofertante:

A.1.- Fotocopia autenticada de la escritura de constitución o modificación inscrita en el registro mercantil correspondiente, acreditando, en su caso, la adaptación de los estatutos de la Sociedad a la legislación vigente en materia del tipo de sociedad de que se trate (anónima ó limitada).

A.2.- Documento que acredite suficientemente el cargo y facultades del firmante de la proposición, mediante fotocopia autenticada de su Documento Nacional de Identidad y de su poder notarial, que, si contiene delegación permanente de facultades, ha de figurar inscrito en el Registro Mercantil.

A.3.- En caso de empresas extranjeras, Todas ellas presentarán:

- Documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano. (
- 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 ofertante.
- Documentos que acrediten su capacidad de obrar, a tal efecto será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II del Título II LCSP.
- Será necesario, además, que las empresas extranjeras, no comunitarias, tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

A.4.- Los empresarios individuales aportaran cuantos documentos se establecen en los párrafos anteriores, excepción hecha de la escritura social, que será sustituida según los casos, por el D.N.I. o el pasaporte correspondiente (fotocopia autenticada).

Si la proposición no se firma por el interesado, deberá aportarse fotocopia autenticada del poder notarial, con las legalizaciones del caso, ya por el Consulado respectivo o por el Ministerio de Asuntos Exteriores, ya en la forma prevista en el Reglamento Notarial.

B) Acreditativa de solvencia económico financiera y de estar al corriente de pagos:

B.1.- Todas las empresas ofertantes, y, en su caso empresarios individuales, deberán presentar declaración expresa de hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social, así como, en su caso, de las cuotas de la Fundación Laboral de la Construcción.

En lo que respecta específicamente de la acreditación estar al corriente de las obligaciones tributarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43, letra f) de la Ley General Tributaria 58/2003, de 13 de diciembre:

f) Las personas o entidades que contraten o subcontraten la ejecución de obras o la prestación de servicios correspondientes a su actividad económica principal, por las obligaciones tributarias relativas a tributos que deban repercutirse o cantidades que deban retenerse a trabajadores, profesionales u otros empresarios, en la parte que corresponda a las obras o servicios objeto de la contratación o subcontratación.

La responsabilidad prevista en el párrafo anterior no será exigible cuando el contratista o subcontratista haya aportado al pagador un certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias emitido a estos efectos por la Administración tributaria durante los 12 meses anteriores al pago de cada factura correspondiente a la contratación o subcontratación.

La responsabilidad quedará limitada al importe de los pagos que se realicen sin haber aportado el contratista o subcontratista al pagador el certificado de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, o habiendo transcurrido el período de doce meses desde el anterior certificado sin haber sido renovado.

La Administración tributaria emitirá el certificado a que se refiere este párrafo f), o lo denegará, en el plazo de tres días desde su solicitud por el contratista o subcontratista, debiendo facilitar las copias del certificado que le sean solicitadas.

En su virtud, los ofertantes, a los efectos de la acreditación referida, aportarán certificado específico emitido por la Administración tributaria de encontrarse al corriente de sus obligaciones fiscales durante los 12 meses anteriores a la licitación.

La empresa o U.T.E. que resulte adjudicataria, y en su caso el empresario individual, **antes de la formalización del contrato**, deberá presentar, además, los documentos que acrediten:

B.1.1.- Estar dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y estar inscrita la empresa en la Seguridad Social, mediante fotocopias autenticadas de los correspondientes documentos acreditativos.

B.1.2.- Haber presentado las declaraciones o documentos de ingreso del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas o del Impuesto sobre Sociedades, de los pagos a cuenta o fraccionados o de las retenciones a cuenta de ambos, y del IVA, así como estar al corriente de pago de las cuotas o de otra deudas con la Seguridad Social, y, en su caso de las cuotas de la Fundación Laboral de la Construcción; todo ello referido a los últimos doce meses anteriores a la fecha de la oferta del concursante mediante certificación administrativa expedida por la autoridad competente o cualquier otro medio bastante y fehaciente.

De conformidad con el referido art. 43.f) LGT, el contratado aportará a Sogepsa certificado específico emitido por la Administración tributaria de encontrarse al corriente de sus obligaciones fiscales durante los 12 meses anteriores al pago de cada una de las facturas correspondientes.

B.1.3.- Fotocopia autenticada del documento de cotización a la Seguridad Social, TC1, TC2, del mes anterior al de la firma del contrato.

B.2.- Justificación de su solvencia económico-financiera aportando:

B.2.1.- Certificación acreditativa del capital social de la Sociedad.

B.2.2.- Fotocopia autenticada, de los presentados en la Delegación de Hacienda, del Impuesto de Sociedades referido a los tres últimos ejercicios. Estando obligadas a auditoria, aportarán también las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria) y el informe de auditoria.

⁴En todo caso, y como requisito necesario para concurrir, las empresas ofertantes han de acreditar que la media de la cifra de fondos propios de sus balances de los últimos tres ejercicios, representa, al menos, el setenta por ciento (70%) del Presupuesto Tipo de Ejecución.

Cuando varias empresas presenten una oferta constituyendo una agrupación temporal (U.T.E.), se estará a la suma de las medias de la cifra

⁴ Estos tres párrafos sólo serán aplicables a los casos de licitación de obras con Presupuesto Tipo de Ejecución igual o superior a 4.485.000 €, excluido el IVA.

de fondos propios de sus balances en los tres últimos ejercicios, ponderadas por su respectivo coeficiente de participación en la agrupación.

El incumplimiento de este requisito o la no derivación de la documentación aportada del cumplimiento del mismo, a juicio de Sogepsa, producirá la exclusión por descalificación de la empresa ofertante.

B.2.3.- Documento de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros en el que se certifique que la empresa es cliente habitual y que la considera solvente de forma suficiente para asumir las obligaciones derivadas de la presente adjudicación así como de que ha venido atendiendo sus compromisos financieros.

B.2.4⁵.- Certificación acreditativa de que la empresa ha realizado, sola o en U.T.E. (en este último caso, con un coeficiente mínimo de participación en la agrupación del 35%) dentro de los últimos cinco años y con buen fin, al menos una obra civil por importe superior a Diez Millones de Euros (10.000.000 €) de Presupuesto Tipo, excluido el IVA. La acreditación del buen fin de la obra se justificará mediante incorporación de certificación al efecto emitida por el promotor de dichas obras.

Cuando varias empresas presenten una oferta constituyendo una agrupación temporal (U.T.E.), bastará con que al menos una de ellas cumpla con el requisito anterior, pero en todo caso, la que lo cumpla, tendrá necesariamente que tener una participación en la misma superior al 35%.

La falta de presentación de las certificaciones acreditativas del requisito anterior o la no derivación de la documentación aportada del cumplimiento requerido, a juicio de Sogepsa, producirá la exclusión por descalificación de la empresa ofertante o de la U.T.E .

En todo caso, la falta de acreditación suficiente de la solvencia requerida o la racional constatación de la no derivación de la documentación aportada de la solvencia requerida para garantizar la asunción y cumplimiento de las obligaciones consiguientes a la presente adjudicación, a juicio de Sogepsa en ambos casos, producirá la exclusión por descalificación de la empresa ofertante o de la U.T.E.

⁵ Esta cláusula B.2.4 solo será de aplicación a los casos de licitación de obras con Presupuesto Tipo de Ejecución igual o superior a 10.000.000 €, de Presupuesto Tipo de Ejecución, excluido el IVA.

C) Certificación acreditativa de la clasificación exigida.

D) Aval o Resguardo acreditativo de la constitución de la fianza provisional, por importe del **0,5%** del Presupuesto Tipo de Ejecución, excluido el IVA.

Cuando varias empresas presentan una oferta constituyendo una agrupación temporal (U.T.E.), cada uno de los empresarios que la componen deberá presentar la documentación reseñada. Serán desestimadas las propuestas que presente el licitador individualmente, si lo ha hecho en agrupación. La propuesta única deberá presentarse firmada y sellada por todas las empresas componentes.

En lo que respecta a la clasificación del contratista exigida para la licitación, se estará a la acumulación de las características de cada uno de los que integran la Unión Temporal, expresadas en sus respectivas clasificaciones. Cuando una de las empresas que concurren en la unión ostenta la clasificación en el subgrupo exigido con categoría igual o superior a la pedida, la unión temporal alcanza directamente dicha clasificación con independencia del porcentaje que dicha empresa tenga en la unión. Serán tenidas en cuenta, con carácter interpretativo, las normas al respecto contenidas en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

En el escrito de proposición se indicaran los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y se designará la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a **Sogepsa**.

En el caso de que se proponga la contratación con una agrupación de empresas, en el plazo de los diez días posteriores a la notificación de la propuesta de adjudicación, se deberá acreditar su constitución mediante el cumplimiento de los correspondientes requisitos y formalización de escritura pública

E) Certificaciones acreditación cumplimiento Norma ISO 9001:2000 y Norma ISO 14001:2004, vigentes o las que las hubieran sustituido al momento de la licitación.

La falta de acreditación de dichas certificaciones producirá la exclusión por descalificación de la empresa ofertante o de la U.T.E.

F) Número de Fax y dirección de correo electrónico (e-mail) al que **Sogepsa** haya de comunicar, en su caso, la existencia de errores subsanables en la documentación remitida.

La falta de dicha información expresa en el sobre número 1, implicará para el licitador, la renuncia a la notificación de posibles errores subsanables.

SOBRE N°2: Documentación Técnica y complementaria:

A) Análisis, estudio y metodología de ejecución de los Proyectos y, si se estimase, alternativas técnicas en el que la empresa se ha basado para elaborar su oferta y, en particular, aquellas de las que se deduzcan la aplicación de criterios de optimización y fiabilidad de costos, plazos y calidad, así como de ampliación y mejora de las garantías finales totales y parciales de las obras; estudio de rendimientos, climatología, planes de aseguramiento de la calidad, de seguridad, medioambientales, de gestión de residuos, análisis de vertederos, etc.

Se deberán describir en este apartado los procesos de ejecución de las actividades importantes de la obra y reflejar un enfoque y un planteamiento correcto y realista del conjunto de la misma, tanto en su planificación territorial como temporal, en coherencia con los medios propuestos y las prescripciones establecidas en el Proyecto. Se considerarán específicamente, ponderándolos según la naturaleza y características de las obras, los siguientes aspectos:

- El estudio pormenorizado de las obras a ejecutar.
- El estudio de la procedencia y destino de los materiales correspondientes a talas, desbroces, adecuación de terrenos, demoliciones y movimientos de tierras y materiales, con compromisos concretos de las ofertas obtenidas en relación a canteras, vertederos y, en general, lugares de origen y destino de dichos materiales y condiciones de transporte.
- Estudio exhaustivo del replanteo de la obra, en especial del perímetro del ámbito.
- Análisis de los organismos y compañías suministradoras de servicios (agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.) afectados por las obras, con un plan concreto de actuación en lo relativo a los permisos y autorizaciones.
- Una relación pormenorizada de los subcontratistas a utilizar, con los compromisos de cada uno de ellos en el caso de resultar adjudicatarios. Tipo de oficios o instalaciones que se necesita subcontratar para la ejecución de las obras, con distinción entre subcontratas y suministradores.

Cálculo de porcentaje que representa cada subcontrata respecto a Presupuesto Tipo de Ejecución.

- El equipo humano propuesto para llevar a cabo las obras y su compromiso de adscripción y dedicación a las mismas. Relación de personal técnico que de modo permanente se adscribirá a la obra para su dirección y ejecución, con indicación de su experiencia y de su titulación académica, con indicación del puesto asignado.
- Un estudio pormenorizado de los rendimientos de cada actividad de obra, reflejando la maquinaria prevista y los compromisos explícitos de su adscripción a las obras.
- Un completo programa de trabajo, coherente con los plazos propuestos y los medio utilizados Programación de trabajo, con valores porcentuales de tiempos y de inversión, mensuales y acumulados, que pongan de manifiesto la posibilidad de ejecutar las obras en el plazo propuesto. Justificación del mismo.

En la presente adjudicación habrá de tenerse en cuenta que, no obstante el plazo de ejecución total que se señale, la ejecución total de la obra, y por tanto su planning, habrá de ser susceptible de adaptarse, en todo caso, a la disponibilidad para el derribo de las edificaciones incluidas en el ámbito, algunas de las cuales podrían estar aún habitadas durante algún periodo de las obras, por lo que la terminación efectiva de las obras de urbanización en el ámbito de ubicación de uno o alguno de dichas edificaciones, estará en relación directa con el desalojo las mismas y el traslado de sus habitantes a su nueva ubicación prevista.

El análisis y, en su caso, alternativas técnicas no podrán suponer en ningún caso aumento del Presupuesto Tipo de Ejecución, y en el caso de que **Sogepsa** acepte las mismas, se entenderá que el adjudicatario acepta como correctos todos los aspectos de los proyectos de **Sogepsa** no modificados en ella y renuncia a cualquier reclamación posterior sobre errores, omisiones o insuficiencias. Caso de que el ofertante no realice ningún análisis ó, en su caso, alternativa técnica, igualmente se entenderá que acepta como correctos todos los aspectos de los proyectos de **Sogepsa** y renuncia a cualquier reclamación posterior una vez adjudicado el contrato y resultando adjudicatario ese ofertante.

Sogepsa atenderá todas las consultas que los interesados consideren necesarias plantear, sobre la interpretación de los Proyectos de ejecución y su posterior desarrollo.

B) Se incluirá un programa de vigilancia ambiental cuyo alcance y contenido podrá presentar mejoras de actuación medioambiental con respecto al contenido del Proyecto. En todo caso, con la presentación de la oferta, el ofertante (SOLO EN LOS CASOS EN LOS QUE EXISTA EIA: *asume expresamente la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización de, y*) se obliga a cumplir las determinaciones específicas ambientales y de medidas correctoras contenidas en la misma y directamente aplicables al desarrollo y ejecución de las obras, así como, en su caso, la demolición y traslado a vertederos de materiales, de conformidad con la legislación específica vigente.

En dicho programa se indicará las actuaciones de vigilancia y seguimiento sobre recursos naturales para las unidades de obra o grupos de unidades similares y para las operaciones de:

- Replanteo
- ubicación y explotación de préstamos y vertederos.
- Localización y control de zonas de instalaciones y parque de maquinaria.
- Control de accesos temporales.
- Control de movimiento de maquinaria.
- Desmantelamiento de instalaciones y zonas de obras.
- Sistema de gestión de residuos y control de la contaminación.

La no asunción de las obligaciones y costes relacionados en este apartado B) o el establecimiento de restricciones y/u omisiones al respecto por el ofertante será causa de descalificación de su oferta.

C) Propuesta valorada de póliza de daños a las obras y compromiso de suscripción del resto de pólizas solicitadas en este documento, con propuesta de compañías aseguradoras.

D) Memoria de prevención de riesgos y seguridad, en la que se explicará:

- Organización de la prevención y seguridad en la obra: organigrama, funciones, coordinación con subcontratistas y trabajadores autónomos.
- Análisis de las posibles situaciones de emergencia: medidas a adoptar, relaciones a organizar con servicios externos para garantizar su rapidez y eficacia.
- Revisión del Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto bajo la perspectiva de su ejecución.

Esta Memoria tendrá como Anexo certificaciones de haber establecido un sistema interno de Seguridad Laboral del ofertante y de los subcontratistas propuestos, con indicación de su contenido.

E) Declaración expresa del ofertante en la que conste que, para valorar su oferta económica, ha visitado el emplazamiento y la zona de obras, conociendo a fondo los lugares inmediatos y adyacentes; las peculiaridades y características del terreno, y en su caso edificaciones preexistentes, en el que se desarrollarán los trabajos; obstáculos o servidumbres existentes (especificando la valoración y haciendo manifestación expresa de la asunción de sus costes en la oferta económica, salvo actuaciones que impliquen valoración sobre modificaciones de estructuras de Compañías Suministradoras), así como los estudios geotécnicos facilitados con los anexos del Proyecto y que de no existir estos estudios o ser insuficientes, los desarrollará por sus propios medios.

La declaración expresa de asunción de todos los costes explicitados en este apartado E), y su presentación en el sobre nº 2, conforme al anexo adjunto, es inexcusable. La no presentación, restricciones y omisiones será causa de exclusión por descalificación de la empresa ofertante, por implicar que ésta no acepta la característica de precio cerrado de esta licitación.

F) Declaración expresa de que cualquiera de las soluciones que **Sogepsa** estime como más idónea en el capítulo de Movimiento de Tierras, incluso medición y presupuesto, será aceptada por el adjudicatario.

Al igual que en el caso anterior, la declaración expresa de asunción de la condición incluida en este apartado F), y su presentación en el sobre nº 2, conforme al anexo adjunto, es inexcusable. La no presentación, restricciones y omisiones será causa de exclusión por descalificación de la empresa ofertante, por implicar que ésta no acepta la característica de precio cerrado de esta licitación.

G) Mejoras de oferta, garantías, renovaciones, etc. Existe la posibilidad de plantear elementos que objetivamente ayuden a mejorar las opciones de Proyecto, planteadas en el conjunto del ámbito considerado. Dichas mejoras podrán ser en el ámbito medioambiental, en aspectos técnicos concretos, en la jardinería, en aspectos lúdicos, de acabados, materiales, complementos, etc. En todo caso, dichas variantes o complementos, de existir, deberán de especificarse pormenorizadamente, con descripción y valoración económica asociada en cada caso y no podrán superar el precio tipo de la Licitación.

Podrán presentarse cuantos documentos adicionales se estimen necesarios en relación con los criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato.

SOBRE N°3 (PLICA): OFERTA ECONÓMICA:

A) **PROPOSICIÓN ECONÓMICA.**- Se presentará la proposición económica ajustada al modo en que figura como Anexo I, complementada con el Anexo II. No se admitirá en la elaboración del resumen del Presupuesto por Capítulos, baja aplicada únicamente sobre la cifra total del mismo, que, de existir, se deberá repercutir expresamente en las distintas unidades de obra de los presupuestos. En ningún caso se admitirá reducción sobre el porcentaje relativo al Estudio de Seguridad y Salud que viene especificado en el resumen de los Presupuestos por capítulos, Anexo II.

Será rechazada la proposición económica que presente omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que **Sogepsa** estime fundamental para considerar la oferta, así como aquellas que presenten proposiciones superiores al tipo de licitación.

El presupuesto total que presente el ofertante tendrá carácter global, por lo que debe incluir todos los factores de valoración.

A la proposición económica se deberá acompañar:

- 1) Programa de ejecución de obras incluyendo la inversión ajustada a mensualidades previstas y acumuladas.
- 2) En caso de reducción del plazo de ejecución, se adjuntará la debida justificación del plazo propuesto.

B) **PLAZO DE EJECUCIÓN.**- Las obras se deberán llevar a cabo, como máximo, en el plazo que se señale en el anuncio de convocatoria de la licitación y los plazos parciales serán los que se fijen en la aprobación del programa de trabajo. Estos plazos comenzarán

a contar desde el día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del replanteo, o de la notificación de la autorización para iniciar las obras si hubo incidencias.

Este plazo podrá ser rebajado siempre que se justifique debidamente en las ofertas. Ello no obstante, se entenderá como temerario o desproporcionado, todo plazo que se fije igual o por debajo del 70% del plazo de ejecución que figure en el anuncio de la concurrencia de ofertas, considerándose que la oferta o proposición que incurra en ella no puede ser cumplida y, por tanto, será excluida de la licitación por descalificación.

El ofertante tendrá en cuenta en su oferta de plazo, las condiciones meteorológicas probables en el tiempo en que se desarrollarán los trabajos, no pudiendo, por estos motivos, hacer reclamaciones salvo por acontecimiento de catástrofes naturales.

Como ya se indicó, habrá de tenerse en cuenta que, no obstante el plazo de ejecución total que se señale, la ejecución total de la obra, y por tanto su planning, habrá de ser susceptible de adaptarse, en todo caso, a la disponibilidad para el derribo de las edificaciones incluidas en el ámbito, algunas de las cuales podrían estar aún habitadas durante algún periodo de las obras, por lo que la terminación efectiva de las obras de urbanización en el ámbito de ubicación de uno o alguno de dichas edificaciones, estará en relación directa con el desalojo las mismas y el traslado de sus habitantes a su nueva ubicación prevista.

1.2.2.- Presentación de proposiciones.

Las proposiciones habrán de entregarse en el lugar, día y horario señalado en los anuncios publicados, de dicha presentación se dará resguardo. El plazo de validez de las ofertas será de DOCE (12) meses a partir de la fecha de la apertura pública de las proposiciones económicas.

1.3.- Adjudicación del contrato.

1.3.1.- Órgano de Adjudicación.

El Órgano de Adjudicación estará formada por:

- La COMISIÓN EJECUTIVA de **Sogepsa**, para obras inferiores a la cuantía de 4.485.000 € (Presupuesto Tipo de Ejecución, sin el IVA).

- El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de **Sogepsa**, para obras superiores a dicho importe. En este caso, la Comisión Ejecutiva elevará al Consejo de Administración la propuesta razonada de adjudicación.

En todo caso, quedará excluido de la composición del Órgano de Adjudicación todo miembro del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva de **Sogepsa** que tenga interés directo o indirecto en la adjudicación.

1.3.2.- Fase eliminatoria

El examen de los documentos contenidos en los sobres números 1 y 2 que se presente por los licitadores, se realizará por **Sogepsa**, determinando la exclusión de aquellas ofertas que incurrieran en las causas de la misma por incumplimiento de los requisitos formales y de fondo exigidos para la presentación de las ofertas en e las presentes instrucciones, y concederá, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días naturales para la subsanación de los errores materiales subsanables advertidos en la documentación enviada.

En tal sentido, advertidos los errores subsanables, **Sogepsa** notificará por Fax y/o correo electrónico (e-mail) al ofertante incurso en dicho error para que en el plazo de no superior a tres días hábiles lo subsane. El cómputo de dicho plazo comenzará el día hábil inmediatamente posterior a la antedicha notificación.

A los efectos anteriores, los licitadores habrán de incorporar en la documentación del sobre número 1, una dirección de correo electrónico y un número de Fax en los que **Sogepsa** pueda realizar, en su caso, dicha comunicación. La falta de dicha información expresa en el sobre número 1, implicará para el ofertante, la renuncia a la notificación de posibles errores subsanables.

1.3.3.- Apertura de Plicas.

La apertura del Sobre número 3, será realizada en acto público en la sede de **Sogepsa**, por Notario, que levantará Acta del contenido del sobre de la oferta económica. El día y la hora señalados para esta apertura será el que al efecto figure en el anuncio de la licitación.

1.3.4.- Fase de análisis.

Se procesarán y analizarán los aspectos económicos, financieros y técnicos de las ofertas no eliminadas.

En los casos en que, una vez comprobadas las operaciones del resumen de la oferta económica del Anexo II, la suma de los importes de todos los capítulos del presupuesto no coincidan con el total reflejado en la proposición económica escrita del Anexo I, prevalecerá la validez de esta última cifra que será la que conste en el acta de apertura de plicas.

Con los datos resultantes, **Sogepsa** elaborará un informe comprensivo de un análisis general de la oferta, el cual comprenderá la valoración, a efectos de adjudicación, de todos los aspectos contenidos en la Documentación Técnica y Complementaria exigida como contenido del Sobre 2. Entre otros, sin que tengan carácter enumerativo, los siguientes aspectos:

- Personal, cualificación del mismo, puesto asignado, currículum y experiencia en obras similares, declaración expresa de adscripción firmada.
- Maquinaria; relación de la maquinaria a emplear, estudio de sus características frente a las obras a realizar, rendimientos, relación de propiedad certificada por organismos competentes, otro tipo de instalaciones como plantas de aglomerado, canteras, vertederos legalizados, etc.
- Subcontratas, porcentaje que representa cada subcontrata sobre el Presupuesto Tipo de Ejecución, compromisos escritos de las subcontratas, etc.
- Suministradores, compromisos de suministro de los mismos, etc.
- Mejoras a la oferta, que no alternativas, como aumento de garantías, renovación posterior de elementos de obra, etc.
- Análisis del estudio y metodología del proyecto, estudio de rendimientos, influencia de la climatología y otros factores. Planes de aseguramiento de la calidad, de seguridad, medioambientales, de gestión de residuos, etc. Planificación de la oferta, distintos diagramas, inversión por mensualidades y acumuladas
- Estudio y justificación de la reducción de plazo, y compromiso firmado del mismo. Análisis, en su caso, de su viabilidad en relación con la idoneidad de los medios materiales y personal cualificado propuesto.
- Análisis de las alternativas que proponga la empresa ofertante y sean asumibles por **Sogepsa** sin detrimento de la calidad del Proyecto, valorando

preferentemente la aplicación de criterios de optimización y fiabilidad de costos, plazos y calidad, así como de ampliación y mejora de las garantías finales totales y parciales de las obras.

- Historial de las empresas en orden a garantizar la aplicación de las medidas de Seguridad y Salud en el trabajo y la realización de la obra en el plazo y precios ofertados
- Estructuración y presentación de la oferta. En particular el Precio ofertado para la ejecución de las obras, que deberá ser un "presupuesto cerrado", incluidos todos los capítulos, cuyo presupuesto se encuentra en los Proyectos de Ejecución, con calidades, mediciones, precios unitarios y, en consecuencia, importes totales inalterables.

Cuando por **Sogepsa** se identifique una oferta que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, podrá darse audiencia al licitador que la haya presentado para que la justifique convenientemente y precise las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la obra. Caso de que dicha justificación no se produzca o que la misma sea insuficiente conforme a las buenas prácticas y usos de la buena ejecución de obras, se considerará que la oferta o proposición en cuestión no puede ser cumplida y, por tanto, será excluida de la licitación.

1.3.5.- Baremos y Propuesta de Adjudicación.

El Órgano de Adjudicación de **Sogepsa** valorará y ponderará todos los factores a considerar, teniendo en cuenta, conjuntamente, la proposición económica, el plan de ejecución y la calidad técnica de cada solución y procederá a la adjudicación de la contratación de la ejecución de las obras con la empresa o agrupación de empresas cuya oferta considere más ventajosa en su conjunto, sin atender exclusivamente al valor económico de la misma. También podrá proponer, en su caso, que quede desierta la licitación.

El ofertante podrá obtener una puntuación máxima de 80 puntos.

A los efectos de esa Propuesta de Adjudicación, se establecen los siguientes

BAREMOS DE ADJUDICACIÓN:

A) Por ANÁLISIS TÉCNICO GENERAL DE LA OFERTA, conforme a lo dispuesto en la fase de análisis, incluido el plazo de ejecución, hasta **30** puntos.

Se establece un umbral mínimo de puntuación técnica de 12 puntos. Por debajo de este umbral, la oferta será excluida del procedimiento de licitación

B) Por MEJOR TIPO ECONÓMICO: Hasta **50** puntos. Su adjudicación se efectuará de la siguiente forma:

Siendo **Pi** el Precio ofertado, **Pm** la media aritmética de los precios ofertados por los licitadores no excluidos, y **PT** los puntos adjudicados, tendremos que :

$$PT = 25 - (357,143 \times [(Pi - Pm) / Pm]$$

Considerando que si,

$$Pi < (0,93 \times Pm) \text{ ó si } Pi > (1,07 \times Pm), \text{ entonces PT será 0}$$

1.3.6.- Adjudicación.**1.3.6.1.- Notificación de la Adjudicación Provisional y Documentos complementarios.**

La adjudicación provisional del contrato, mediante resolución motivada del Órgano de Contratación, será notificada por **Sogepsa** a los licitadores y publicada en la página Web de la Sociedad dentro del plazo de cinco días hábiles desde el acuerdo de adjudicación.

Con la notificación de la propuesta de contratación se solicitará al ofertante seleccionando que, dentro del plazo de 30 días, elabore como condición para la contratación, los siguientes documentos:

- PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD.
- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD.

El Plan de Control de Calidad se ajustará a las exigencias mínimas que a continuación se señalan:

- Control, análisis y ensayos de materiales
- Control de ejecución
- Control de recepción de obra e instalaciones

- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Programa de vigilancia ambiental tendrá especialmente en cuenta las determinaciones de la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización de (EN EL CASO DE EXISTIR EIA) y su cumplimiento, así como, en su caso, la gestión y manipulación de residuos y materiales y su traslado a vertederos en condiciones y forma acordes con la normativa específica vigente.

Además, el ofertante seleccionado podrá elaborar los Estudios Geotécnicos y Topográficos complementarios que le resulten necesarios y estime convenientes. Caso de no realizarlos por no estimarlos necesarios, se entenderá que acepta los elaborados hasta la fecha de adjudicación y/o contenidos en los Proyectos de ejecución, renunciando a cualquier reclamación posterior basada en la insuficiencia de los mismos para ejecutar las obras adjudicadas. Igualmente podrá elaborar cualesquiera otros documentos complementarios.

Estos documentos, una vez redactados completamente, de acuerdo con las condiciones técnicas establecidas, los deberá presentar el ofertante seleccionado para su aceptación por **Sogepsa**, en el plazo señalado de 30 días.

Si, como resultado del análisis de la documentación por **Sogepsa**, fuera preciso completar o modificar la documentación aportada, se requerirá al adjudicatario para que lo efectúe en el plazo de quince días.

Esta obligación se hará extensible hasta la total ejecución de la obra, debiéndose atender, por la empresa adjudicataria, cualquier requerimiento en este sentido.

1.3.6.2.- Adjudicación definitiva y contratación.

Si, como resultado del análisis de la documentación por **Sogepsa**, fuera preciso completar o modificar la documentación aportada, se requerirá al adjudicatario para que lo efectúe en el plazo de quince días. Esta obligación se hará extensible hasta la

total ejecución de la obra, debiéndose atender, por la empresa adjudicataria, cualquier requerimiento en este sentido.

Si el adjudicatario hubiera incumplido cualquiera de los requisitos o plazos establecidos como condición para la contratación, incluida la presentación de la fianza definitiva, el Órgano de Contratación de **Sogepsa** formulará una nueva propuesta de contratación a favor de la empresa licitadora que hubiere quedado inmediatamente después en el resultado de la licitación.

Si el adjudicatario hubiere cumplido todas las condiciones impuestas, el Órgano de Contratación procederá a la adjudicación definitiva y contratación de la ejecución de las obras con la citada empresa, ello sin perjuicio de la eventual revisión de aquella en vía de recurso especial en los casos que determina el artículo 37 LCSP.

La adjudicación definitiva del contrato, junto con el acuerdo de contratación será notificada a los licitadores y publicada en la página Web de **Sogepsa**, y, además, en los casos la cuantía del contrato sea igual o superior a 4.485.000 €, IVA excluido, dicha adjudicación será enviada al Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE) y publicada en el Boletín Oficial del Estado. En todo caso la publicación será efectuada dentro del plazo de cuarenta y ocho días contados desde la fecha del acuerdo de adjudicación adoptado por el Órgano de Contratación.

1.4.- Fianza

1.4.1.- Fianza provisional.

Los ofertantes deberán constituir una fianza provisional (en metálico o mediante Aval bancario, a disposición de **Sogepsa**) por el importe del **0,5 %** del Presupuesto Tipo de Ejecución, excluido el IVA. Esta fianza provisional será devuelta a los interesados inmediatamente después de la adjudicación del concurso. La fianza presentada por el adjudicatario quedará retenida hasta la formalización del contrato, que de no llevarse a cabo por causa imputable al contratista implicará su pérdida a favor de **Sogepsa**.

1.4.2.- Fianza definitiva.

El adjudicatario vendrá obligado a constituir una fianza definitiva por el importe del **4%** del Presupuesto Tipo de Ejecución, incluido el IVA.

Esta fianza podrá constituirse en metálico, o aval bancario, a disposición de **Sogepsa**. El adjudicatario deberá acreditar, en el plazo de quince días contados desde que se le notifique la propuesta de contratación, la constitución de la garantía correspondiente.

La garantía constituida estará afecta:

- 1) a la satisfacción de penalidades legítimamente impuestas al contratista por razón de la ejecución del contrato.
- 2) al pago de los gastos ocasionados por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 3) en su caso, al pago de la reposición de elementos de la obra ejecutada o complemento de los mismos durante el periodo de garantía sin su coste no es atendido por el contratista.
- 4) al resarcimiento de los daños y perjuicios que el contratista pudiera ocasionar a **Sogepsa** por motivo de la ejecución del contrato, o de su rescisión.

Cuando se hicieran efectivas a costa de la fianza las penalidades e indemnizaciones, los gastos por demora o los daños y perjuicios a que se ha hecho referencia en este epígrafe, el contratista vendrá obligado a completarla en los quince días siguientes al requerimiento que, a tal efecto, le dirija **Sogepsa** e igual obligación le incumbirá cuando, por consecuencia de la modificación del contrato (efectuado en forma fehaciente y, pertinentemente formalizada), aumente su valor total. En caso contrario incurrirá en causa de resolución del contrato.

La fianza definitiva será devuelta al interesado dentro de los tres meses siguientes a la recepción (finalización del plazo de garantía) y liquidación definitiva total de las obras.

1.5.- Acuerdo de Contratación

Una vez prestada la fianza correspondiente y supervisada la documentación por **Sogepsa**, así como adjudicada la licitación por el Órgano de Adjudicación, se procederá a formalizar la contratación por el importe del presupuesto que acompañe la propuesta elegida.

Los Proyectos de Ejecución, y el resto de la documentación (adicional) revestirán carácter contractual.

El acuerdo de contratación, junto con la adjudicación definitiva se publicará en la página Web de **Sogepsa** y se notificará a las empresas licitadoras, comunicándolas asimismo, la devolución de su fianza provisional.

1.6.- Planning.

En el plazo de quince días como máximo desde la notificación al adjudicatario del acuerdo de contratación, y en cualquier caso cuando sea notificado por **Sogepsa**, aquél empresa, junto con los Servicios Técnicos de **Sogepsa** y la Dirección Facultativa, elaborará un Planning pormenorizado de la ejecución de la obra teniendo como base el incorporado a los Proyectos de Ejecución, señalando los plazos parciales que requiere el contrato dentro del plazo total ofertado y aceptado por **Sogepsa**. Dentro de dicho Planning deberán estar previstos los plazos necesarios para retirada de obstáculos o servidumbres, si existieran, teniendo en cuenta que la gestión de esta retirada y el abono de sus gastos es obligación del contratista.

El planning elaborado podrá contener la valoración económica de los plazos parciales, y podrá sufrir variaciones en función del efectivo desarrollo de las obras.

El mes de origen del plazo de contrato, será el correspondiente al Acta de Comprobación del replanteo, que marca el inicio de la obra a efectos contractuales.

2.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

2.1.- Documentos previos a la formalización del Contrato

Antes de la formalización del contrato, **Sogepsa** deberá aportar al adjudicatario un (1) ejemplar de los Proyectos de Ejecución completos, siendo a costa de aquél los gastos que ocasione. La entrega de ejemplares adicionales, los justificantes del abono de los gastos de los anuncios de licitación; los documentos que acrediten suficientemente que el contratista está al corriente de sus obligaciones tributarias y de seguridad social, así como las pólizas de seguro exigidas con el comprobante de pago de las primas serán por cuenta del contratista. Las citadas pólizas deberán estar suscritas con una compañía que haya sido aceptada previamente por **Sogepsa** y serán, al menos, las siguientes:

- o Una **Póliza de responsabilidad civil** (incluyendo la cobertura de responsabilidad civil cruzada) que cubra un mínimo estimado como suficiente por **Sogepsa** por siniestro y para cualquier clase de siniestro, en la

que **Sogepsa** figure como asegurado adicional en su carácter de promotor de las obras y firmante del contrato de ejecución.

- o Una Póliza de seguro que cubra los **riesgos de daños a la obra (todo riesgo construcción)** por el importe del presupuesto de contrata, vigente no solo hasta la recepción de las obras sino incluyendo expresamente el periodo de garantía y con **expresa inclusión de cobertura de daños ocasionados por actos vandálicos, robo y hurto**.

El contratista estará obligado a justificar, en todo momento, que tiene en vigor las citadas pólizas, y aportará a **Sogepsa** trimestralmente, documento acreditativo de la Compañía Aseguradora de la citada circunstancia.

Podrá ser causa de exclusión de la adjudicación o de resolución del contrato, la falta de aportación por el contratista de cualquiera de los documentos exigidos para la formalización del contrato, dando lugar a la pérdida de la fianza.

2.2.- Formalización del contrato

El contrato se formalizará en escritura pública si así lo solicita cualquier de las partes, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. Caso contrario, se procederá a la suscripción del correspondiente contrato privado entre las partes. En todo caso, el contrato habrá de ser suscrito por las partes dentro del plazo máximo de TREINTA Y UN DÍAS NATURALES (31 días naturales) contados de fecha a fecha, desde el día siguiente al de la constancia de la notificación de la adjudicación el contratista. La no formalización del contrato dentro del plazo estipulado por causa directamente imputable a la voluntad del adjudicatario, dará lugar a la pérdida de la fianza y será causa de resolución de la adjudicación, pudiendo Sogepsa, a partir del transcurso del mismo, proceder a una adjudicación, conforme al presente pliego, entre el resto de las empresa presentadas.

3.- CONTRATO TIPO

En Oviedo, a de de 200*.

REUNIDOS:

De una parte D..... con D.N.I. nº y domicilio a estos efectos en c/, nº CP

Y de otra D. con D.N.I. nº y domicilio a estos efectos en Oviedo, c/ Fruela, nº 5, 3ª y 4ª Plantas (CP 33007).

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la empresa(en adelante "El Contratista"), con domicilio social en, calle, nº; constituida en por tiempo indefinido, mediante escritura de constitución otorgada el ... de de....., ante el Notario de D., nº..... de su protocolo, e inscrita en el registro mercantil de dicha provincia. Sus facultades de representación resultan de la escritura de otorgada el de..... ante el Notario de D..... para el nº de su protocolo.

El segundo en nombre y representación, como....., de la Sociedad Urbanística y Entidad Mercantil denominada "**SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.**", con domicilio social en Oviedo, calle Fruela, nº 7, plantas 3ª y 4ª (CP 33007), de esa misma ciudad; constituida, de conformidad con el Real Decreto estatal 1169/1978, de 2 de mayo (BOE núm. 133, del día 5 de junio) y al amparo de la Ley de la Junta General del Principado de Asturias número 8/1984, de 13 de julio (BOPAP núm. 170, del día 23 de julio), por un período de cincuenta años a contar desde el día uno de enero de mil novecientos ochenta y cinco, en escritura autorizada por el Notario que fue de Oviedo, Don Alfredo García-Bernardo Landeta, y otorgada el día once de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, habiendo sido adaptados sus Estatutos a la nueva y vigente Ley de Sociedades Anónimas en virtud de escritura autorizada por el mencionado Notario señor García-Bernardo Landeta, en Oviedo, el día treinta de julio de mil novecientos noventa y uno, bajo el número mil treinta y uno de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, al tomo 1.149 del archivo, folio 117, Hoja número AS-2.480. Con **Código de Identificación Fiscal A-33061045**.

Fue designado para desempeñar en la Sociedad el cargo que ostenta por acuerdo del Consejo de Administración, adoptado en reunión celebrada el día de de mil novecientos, el cual consta en escritura de protocolización de acuerdos sociales, otorgada en Oviedo, el día de de mil novecientos noventa

....., y autorizada por el Notario de esa ciudad, D., para el nº
....., de su protocolo.

Está especialmente facultado para suscribir este contrato en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva/Consejo de Administración de **Sogepsa** adoptado en su reunión del día

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que **Sogepsa** convocó concurrencia de ofertas, conforme a sus Instrucciones de Adjudicación y Contratación, para la adjudicación de las obras, en, objeto de este contrato y el CONTRATISTA presentó oferta para la realización de las mismas.

SEGUNDO.- Que una vez cumplidos todos los requisitos exigidos al CONTRATISTA en la propuesta de adjudicación, la Comisión Ejecutiva/ Consejo de Administración de **Sogepsa**, con fecha acordó la contratación de la ejecución de las obras de en, conforme al Proyecto de definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de con fecha de de (BOPA núm. ... del día .. de de) y según los Proyectos de ejecución que lo integran, aprobados técnicamente por **Sogepsa**, a desarrollar en el ámbito territorial que se delimita en el mismo y por la cuantía de su presupuesto.

TERCERO.- Que el CONTRATISTA, ha conocido con anterioridad todas las condiciones que han servido de base al presente contrato y asume la realización total de las obras con el compromiso de llevarlas a cabo conforme a sus estipulaciones y conforme a todos los documentos que, con carácter contractual, le sirven de base.

En su virtud, ambas partes formalizan el presente contrato con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

I.- Objeto del contrato.

Sogepsa encarga al CONTRATISTA y éste acepta, la ejecución de las obras de Urbanización de y el estudio de Seguridad y Salud de acuerdo con los Proyectos de Ejecución que integran el Proyecto de Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento de y redactados por el Técnico D. (Ingeniero). El CONTRATISTA se compromete a su ejecución con estricta sujeción a los siguientes documentos:

- Las Instrucciones de Adjudicación y Contratación de **Sogepsa** y sus anexos.

- La oferta del contratista (según anexo I, II y IV de las Instrucciones de Adjudicación, y, en su caso, alternativas técnicas).
- Los Proyectos de Ejecución, incluyendo Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Memoria de Calidades, Mediciones y Presupuestos (incluyendo los cuadros de precios descompuestos), así como la Evaluación de Impacto Ambiental recaída sobre el mismo, que integran el definitivamente aprobado Proyecto de Urbanización del Plan *(EN EL CASO DE QUE EXISTA EIA)*.
- Los aportados, en su caso, por el CONTRATISTA con anterioridad (o, en su caso simultánea o posteriormente) al Acuerdo de Contratación (Plan de Seguridad y Salud, Plan de Control de Calidad y Programa Ambiental), así como todos los documentos complementarios (Estudios Geotécnicos y Topográficos, etc.) que hubiesen sido estimados como pertinentes por el CONTRATISTA para la correcta ejecución de las obras.
- El Acta de Comprobación del Replanteo.
- El Planning de obra pormenorizado aprobado por la Dirección Facultativa y **Sogepsa**.
- El Plan de Seguridad y Salud aprobado por el Técnico autor del Estudio de Seguridad y Salud o por el que le hubiere sustituido en la Coordinación de Seguridad y Salud de la Obra dentro de la Dirección Facultativa.

Así mismo se unirá Fotocopia de las Pólizas de Seguros contratadas y de la fianza constituida, al efecto específico de este contrato.

De la aceptación del carácter contractual de los documentos anteriormente citados, que se incorporan como anexos, deja constancia el CONTRATISTA, firmando con **Sogepsa** el presente contrato.

En caso de contradicción expresa entre los documentos citados, prevalecerá lo expresado en el presente contrato y en el pliego de adjudicación, sobre cualquier cláusula o consideración incluida como condición en los mismos, así como sobre cualquiera que se haya incluido en cualquier otro documento que se haya utilizado para el concurso o para el presente contrato.

II.- Precio.

El precio total de ejecución es de ***** , mas el correspondiente IVA al tipo vigente en el momento del devengo, que se abonarán al CONTRATISTA de conformidad con lo establecido en la estipulación referida a los abonos al CONTRATISTA.

El precio del contrato, comprende toda clase de permisos, licencias, impuestos, tasas y gastos de cualquier clase que sean exigibles para su realización, que correrán a cargo del CONTRATISTA, así como el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo vigente en el momento del devengo. Igualmente se entenderán incluidos en el precio todos los gastos que se originen como consecuencia de la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y/o licencias sean necesarios para la ejecución de las obras y puesta a disposición de la misma; la solicitud y tramitación de tales permisos, autorizaciones y licencias incumbe igualmente al CONTRATISTA.

El importe del anuncio de concurrencia de ofertas, así como todos aquellos gastos derivados de publicidad de la obra ejecutada y de la, en su caso, inauguración y recepción de la misma, correrán por cuenta del CONTRATISTA.

III.- Plazo de Ejecución de las obras.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de ** meses, contados desde el día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del replanteo e inicio de Obra, en la que intervendrán el CONTRATISTA o su representación legal, la Dirección Facultativa y un representante de **Sogepsa**, extendiéndose acta normalizada que deberá ser firmada por todos los intervinientes. El CONTRATISTA deberá facilitar a la Dirección Facultativa, a su costa, auxilio, mano de obra, materiales y los medios que requiera la citada comprobación, que deberá efectuarse en el plazo máximo de quince días desde la fecha de formalización del presente contrato, o en su caso, en el plazo que proponga el CONTRATISTA y sea aceptado por **Sogepsa**. Si existieran incidencias, el plazo contará desde la fecha de notificación de la autorización para iniciar las obras. En el mismo plazo **Sogepsa** someterá a la aprobación del/los Técnico/s autor/es del Estudio de Seguridad y Salud, o del Coordinador de Seguridad y Salud que le hubiere sustituido en la Dirección facultativa, la propuesta de Plan de Seguridad y Salud. La empresa habrá de pormenorizar o completar, en su caso, las medidas de la propuesta del Estudio en todos los extremos que sean requeridos.

Si el resultado de la comprobación del replanteo confirma la idoneidad y viabilidad, sea total o sea parcial de los Proyectos, la Dirección Facultativa de la obra dará autorización para su comienzo, a partir del día siguiente a la fecha del acta. La autorización constará en el acta.

Los plazos parciales serán los aprobados en el **Planning** pormenorizado de la ejecución de la obra teniendo como base el incorporado a los Proyectos de Ejecución, señalando los plazos parciales que requiere el contrato dentro del plazo total ofertado y aceptado por **Sogepsa**. El mes de origen de este plazo será el correspondiente al acta de comprobación del replanteo, que marca el inicio de la obra a efectos contractuales. Dentro de dicho **Planning** deberán estar previstos los plazos necesarios para retirada de obstáculos o servidumbres, si existieran, teniendo en cuenta que la gestión de esta retirada y el abono de los gastos es obligación de la empresa CONTRATISTA.

El CONTRATISTA ha tenido en cuenta en su oferta de plazo, las condiciones meteorológicas probables en el tiempo en que se desarrollarán los trabajos, no pudiendo, por estos motivos, hacer reclamaciones salvo por acontecimientos meteorológicos de carácter excepcional o catastrófico.

Los plazos parciales de ejecución se ajustarán a los determinados al efecto en el **Planning**, y podrán sufrir variaciones a lo largo del desarrollo de ejecución de las obras en función de las mismas variaciones que, en su caso, experimente dicho **Planning**.

Se considerará finalizado el plazo de ejecución de la obra con la formalización del acta de recepción total de la misma. El CONTRATISTA terminará totalmente y tendrá limpia y despejada de obstáculos la obra, a efectos de su recepción. Todo ello sin perjuicio del plazo de garantía que al efecto se determina.

Sogepsa será única propietaria de la tierra vegetal existente en todo el ámbito de la actuación, incluidos los solares resultantes de la misma.

Habrà de tenerse en cuenta que, no obstante el plazo de ejecución total que se señale, la ejecución total de la obra, y por tanto su **planning**, habrá de ser susceptible de adaptarse, en todo caso, a la disponibilidad para el derribo de las edificaciones incluidas en el ámbito, algunas de las cuales podrían estar aún habitadas durante algún periodo de las obras, por lo que la terminación efectiva de las obras de urbanización en el ámbito de ubicación de uno o alguno de dichas edificaciones, estará en relación directa con el desalojo las mismas y el traslado de sus habitantes a su nueva ubicación prevista.

IV.- Penalizaciones por retrasos parciales o totales.

Si el CONTRATISTA incurriese en demora respecto de los plazos parciales (según lo fijado en el **Planning**) o del plazo final de ejecución del contrato, por causas que le sean imputables, **Sogepsa** se hallará facultada para poder exigir las penalizaciones económicas que seguidamente se establecen.

- Por incumplimiento de plazos parciales, las penalizaciones por demora implicarán por cada día natural de retraso: un UNO por MIL diario del precio contratado.
- Las penalizaciones por incumplimiento del plazo total ofrecido para la terminación de la obra, se graduarán con arreglo a la siguiente escala:

Días 1° al 30°: DOS por MIL diario del precio contratado.

Días posteriores: CUATRO por MIL diario del precio contratado.

En ningún caso las penalizaciones por demora podrán exceder del 20 por 100 (20%) del presupuesto total de la obra, por lo que una vez alcanzado este límite máximo, podrá procederse a la resolución del contrato.

Los importes de las penalizaciones por demora, de ser exigidos por **Sogepsa**, se harán efectivos mediante deducción de los mismos en las certificaciones de obras correspondientes al período en que se produzcan. En todo caso la fianza responderá de la efectividad de aquéllas. La aplicación y el pago de estas penalizaciones no excluye la indemnización a que **Sogepsa** pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivos del retraso imputable al CONTRATISTA.

Los retrasos producidos por fuerza mayor o caso fortuito, una vez reconocidas tales causas, serán considerados justificados por **Sogepsa** dando sólo origen a un reconocimiento de aumento en el plazo, pero en ningún caso del precio contractual. El CONTRATISTA acepta, pues, cargar con cualesquiera repercusiones económicas que pudiera surgir al respecto, renunciando a reclamar indemnización alguna.

En todo caso, siempre que el CONTRATISTA considere que se han producido causas justificadas de retraso, procedan de donde procedan, las comunicará a **Sogepsa** dentro de los quince días siguientes al momento en que se hubieren producido, proponiendo días laborales de ampliación de plazo. La evaluación, de mutuo acuerdo, del retraso justificado, se pactará por escrito, con la consiguiente repercusión en el plan de obra previamente pactado. El CONTRATISTA no podrá posteriormente esgrimir, como justificación de retrasos, las causas no denunciadas en el antedicho plazo.

El CONTRATISTA declara expresamente aceptar las ampliaciones en el plazo de ejecución que, tras el comienzo de las obras, pudieren resultar impuestas a **Sogepsa** por motivos de reajuste presupuestario, renunciando a posibles indemnizaciones derivadas de tal causa.

V.- Fianza.

El CONTRATISTA ha constituido a favor de **Sogepsa** una fianza, por importe equivalente, al CUATRO por 100 (4%) del Presupuesto Tipo de Ejecución (incluido el IVA), mediante depósito en metálico o aval bancario a disposición de **Sogepsa**, para responder de las obligaciones derivadas del presente contrato.

La garantía constituida está afecta:

1. A la satisfacción de penalidades legitimamente impuestas al CONTRATISTA por razón de la ejecución del contrato.
2. Al pago de los gastos ocasionados por la demora del CONTRATISTA que pudiera ocasionar a **Sogepsa** por motivo de la ejecución del contrato, o de su rescisión.
3. En su caso, al pago de la reposición de elementos de la obra ejecutada o complemento de los mismos durante el periodo de garantía sin su coste no es atendido directamente por el CONTRATISTA

Cuando se hicieran efectivas a costa de la fianza penalizaciones por demora y/o indemnizaciones, a que se ha hecho referencia precedentemente, el CONTRATISTA vendrá obligado a completarla dentro del plazo de los quince días naturales (15 días) siguientes al del requerimiento que, a tal efecto, le dirija **Sogepsa**.

La fianza, si así procediera, será devuelta al interesado dentro de los tres meses siguientes a la conclusión del periodo de garantía) y liquidación definitiva total de las obras.

La orden de cancelación de la fianza corresponderá a la Comisión Ejecutiva/Consejo de Administración de **Sogepsa** o a quien el Consejo haya delegado dicha facultad.

En caso de resolución del contrato y sometimiento de diferencias a la jurisdicción competente, la fianza quedará afecta al resultado del litigio.

VI.- Otras garantías: Retenciones y Deducciones.

Como garantía de la ejecución del contrato y correcto desarrollo de las obras se deducirá el CINCO por 100 (5%), que se detraerá de cada una de las Certificaciones, en concepto de garantía complementaria.

Además, **Sogepsa** podrá retener al CONTRATISTA, o deducir, según el caso, de cualquier pago pendiente, la cuantía correspondiente por las circunstancias que a continuación se exponen, sin que por ello el CONTRATISTA pueda paralizar, parcial o totalmente la obra:

- Para el abono a los acreedores del CONTRATISTA, sean subcontratistas, por la cuantía de la obra ya realizada, sean proveedores, por la cuantía del material suministrado para la obra.
- Por otras reclamaciones de terceros, directa o indirectamente relacionados con este contrato, imputables al CONTRATISTA y por las que **Sogepsa** pudiera ser hecha responsable, por la cantidad correspondiente a la reclamación, mientras el CONTRATISTA no la atiende y hasta que su exigencia no se resuelva por sentencia firme.
- Por incumplimiento del Plan de Seguridad y Salud, hasta el límite total de su presupuesto.
- Por obras realizadas, materiales aportados, o suministros aportados y abonados por **Sogepsa**.

En caso de resolución del contrato y sometimiento de diferencias a la jurisdicción competente, las garantías y deducciones quedarán afectas al resultado del litigio.

VII.- Dirección de las obras.

La Dirección Facultativa de las obras estará compuesta por una **Dirección Facultativa Superior o Dirección de Obra** y por una **Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud** desempeñadas por el/los Técnico/s que definitivamente figuren en el Acta de Replanteo y en el Libro de Ordenes. Cualquier variación de personas en la Dirección Facultativa habrá de ser comunicada por **Sogepsa** al CONTRATISTA por escrito, y obligará a éste a partir de la recepción de la comunicación.

La **Dirección de Obra** (Art. 12 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación -L.O.E.-) es *"el agente que formando parte de la Dirección Facultativa, dirige el desarrollo de la Obra en sus aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el Proyecto, La Licencia de Obras y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del Contrato..."*

La **Dirección de Ejecución** (Art. 13 de la L.O.E.) es *“el agente que formando parte de la Dirección Facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado...”*

Compete a la Dirección Facultativa la interpretación técnica de los Proyectos de Ejecución y la facultad de dictar las órdenes oportunas para su desarrollo, así como la comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada.

VIII.- Representante de Sogepsa.

La representación de **Sogepsa** en la obra, para todas las cuestiones relacionadas con la misma, será ostentada por la/s persona/s que **Sogepsa** comunique por escrito al CONTRATISTA, pudiendo ser coincidentes o no con la Dirección Facultativa de las mismas. Como tal representante, sus atribuciones son las que dimanen de este contrato y no tiene más limitaciones que las que el mismo contrato reserva a otras personas de **Sogepsa**.

Sogepsa podrá sustituir a su representante anunciándolo por escrito al CONTRATISTA.

El CONTRATISTA deberá dar toda clase de facilidades al representante de **Sogepsa** para que éste efectúe todos los reconocimientos, mediciones, comprobaciones y prueba de materiales que se consideren necesarios así como para que inspeccione los trabajos en cualquiera de sus fases, permitiéndole en todo momento el acceso a todas las zonas de obra, sean talleres, almacenes, etc.

IX.- Planning de Trabajo.

Sogepsa podrá determinar, durante el transcurso de las obras, zonas de actuación preferentes, adaptándose en su caso, el Planning elaborado por el CONTRATISTA, los servicios técnicos de **Sogepsa** y la Dirección Facultativa.

El CONTRATISTA deberá dar a conocer por escrito a la Dirección Facultativa, en un plazo máximo de treinta días hábiles a partir del momento en que se hayan comprobado o producido, las revisiones del Planning de trabajo necesarias por causas de fuerza mayor, aportando la documentación pertinente que acredite las citadas circunstancias. Si se reconociera por la Dirección Facultativa que se trata de dificultades de fuerza mayor, solicitará al CONTRATISTA que, en el plazo de siete días, proponga un nuevo plan parcial de trabajo, en la zona afectada, conservando el resto del programa de obras su vigencia. No serán consideradas causas de fuerza mayor las circunstancias meteorológicas adversas, a no ser que tengan carácter catastrófico.

El Planning, actualizado y aprobado, estará siempre con el resto de la documentación (incluido el presente Contrato y el Pliego de Condiciones), en la Oficina de obra.

X.- Suficiencia de los Proyectos de ejecución objeto del contrato.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones del contrato y al/los proyecto/s que sirven de base al mismo, y conforme a las instrucciones que, en interpretación de éste, dicte la Dirección facultativa, que serán de obligado cumplimiento para el CONTRATISTA, siempre que lo sean por escrito y figuren transcritas en el correspondiente Libro de Ordenes. El CONTRATISTA llevará a cabo la total realización de las obras, en pleno funcionamiento a satisfacción de **Sogepsa** y totalmente adecuadas para servir al uso para el que son destinadas.

Se considera que el/los Proyecto/s de Ejecución son completos y recogen todas las partidas para realizar la obra con arreglo a las buenas prácticas de la construcción y respondiendo a toda la normativa de obligado cumplimiento en el momento de la presentación de las ofertas, incluidas las prescripciones de la Evaluación de Impacto Ambiental. Se considerarán complementarios recíprocamente e independientes los Planos, Memoria, y el Pliego de Condiciones Técnicas incorporado al/los proyecto/s y la Normativa de obligado cumplimiento, de forma que cualquier trabajo que aparezca o se disponga en cualquiera de estos documentos será realizado como si apareciese en toda la documentación. Por ningún motivo y bajo ningún pretexto podrá el CONTRATISTA efectuar modificaciones del proyecto sin conformidad de **Sogepsa** y previo informe de la Dirección Facultativa. El CONTRATISTA en ningún caso podrá demandar la aprobación por **Sogepsa** de modificaciones que impliquen aumentos en los precios alegando la existencia de errores materiales, omisiones o insuficiencias en el/los proyecto/s de ejecución, o bajo pretexto de introducir alternativas técnicas en el/los mismo/s.

Asimismo, se considerarán incluidas, y por lo tanto valoradas en la oferta, aunque no aparezcan en ningún documento, las unidades de obra que sean necesarias para la consecución del fin para el que se ha definido el/los proyecto/s o que hicieran inviable la ejecución de cualquiera de las siguientes unidades de obra.

XI.- Jefe de Obra.

Para el buen desarrollo de la ejecución del contrato el CONTRATISTA mantendrá en todo momento a pie de obra y hasta la finalización de las mismas, como Jefe de Obra, a un Técnico con titulación adecuada, reservándose **Sogepsa** la aprobación o recusación de la designación efectuada, pudiendo delegar esta facultad en la Dirección Facultativa.

XII.- Simultaneidad de las obras.

El CONTRATISTA simultaneará, en su caso, las obras relativas al Proyecto de Urbanización con otras que se ejecutarán dentro del Polígono, de conformidad con las condiciones determinadas por la Dirección Facultativa designada por **Sogepsa**, ateniéndose las órdenes que ésta defina en cada momento en cuanto a itinerarios de acceso a las obras y su habilitación, acopio de materiales, conservación y limpieza, custodia de la obra, o cualquier otra que sea necesaria para la ejecución simultánea de las mismas.

El acopio y, en su caso comercialización, destino o uso, de la tierra vegetal que resulte del ámbito de ejecución objeto de este contrato será, inexcusablemente de la única competencia y facultad dispositiva de **Sogepsa**.

Además deberá prever la coordinación necesaria y previsible entre las obras de urbanización general y las correspondientes a posibles edificaciones que se inicien en el área durante el plazo de ejecución.

El CONTRATISTA o empresa Adjudicataria de las Obras de urbanización deberá solicitar del Adquirente de un solar (o en su defecto de **Sogepsa**), si fuera necesaria, la preceptiva autorización para la ocupación temporal por obras de la franja perimetral del espacio libre de parcela en su fondo de 3 metros, dando traslado **Sogepsa** de la autorización e incidencias que hubiese. Por su parte el CONTRATISTA autorizará, comunicando al Adquirente y a **Sogepsa**, las afecciones temporales precisas para las Obras de Edificación, imponiendo y coordinado las medidas necesarias en orden al cumplimiento del Plan de Seguridad Aprobado y del Programa de Obras coordinado por **Sogepsa** y según el punto 5.6 del Pliego de Condiciones Generales de Contratación.

Igualmente el CONTRATISTA se atenderá a las servidumbres de los viales afectados por las obras, obligándose, de acuerdo con las instrucciones que a este respecto reciba de la Dirección Facultativa, a prever la señalización y regulación de manera que el tráfico discurra en cualquier momento en correctas condiciones de vialidad. A estos efectos, mientras dure la ejecución de las obras, se colocarán en todos los puntos donde sea necesario, y a fin de mantener la debida seguridad vial, las señales y el balizamiento preceptivo, de acuerdo con el Código de la Circulación y la Norma 8.3-IC de la vigente Instrucción de Carreteras. La permanencia y eficacia de estas señales deberá estar garantizada por los vigilantes que fueran necesarios; tanto las señales como los jornales de estos últimos serán de cuenta del CONTRATISTA.

Las obras se realizarán y simultanearán de forma que el tráfico ajeno a la obra, en las zonas que afecte a viales y servicios existentes, encuentre en todo momento un paso en buenas condiciones de viabilidad.

Observará el CONTRATISTA cuantas disposiciones le sean citadas por la Dirección Facultativa, encaminadas a garantizar la seguridad del tráfico y acatará todas las disposiciones que dicte la Dirección indicada o persona en quien delegue a esos efectos con objeto de asegurar la buena marcha del desarrollo de las obras.

La ocupación definitiva de la edificación precisará de la adecuación de la parcela conforme a lo preceptuado en el Proyecto de Urbanización del Plan Dicha adecuación, deberá ser expresamente autorizada por el Adquirente del solar, con carácter previo al CONTRATISTA o en su defecto por **Sogepsa** para cada Lote Edificatorio.

El CONTRATISTA deberá dar toda clase de facilidades y atender las órdenes de la Dirección Facultativa que tiendan a facilitar la coordinación para el mejor desarrollo del conjunto de las obras, no pudiendo alegar retraso en sus plazos, a no ser que los trabajos causantes de la demora hayan sido contratados por **Sogepsa** y condicionen el plazo previsto en el Plan de Obra. Cuando esto ocurra, se establecerá de mutuo acuerdo entre la Dirección Facultativa y el CONTRATISTA, un plan de obra coordinado.

El CONTRATISTA no podrá alegar causas de sobrecostes por las modificaciones en sus programas de obra o por las interferencias de trabajos, dificultades de paso, medidas de vigilancia, daños menores, etc., producidos por la simultaneidad de construcciones de edificaciones de las parcelas y las obras de urbanización

XIII.- Otras obligaciones que asume el CONTRATISTA.

XIII.1.- De carácter previo al inicio de las obras.

- OFICINA DE OBRA.- Instalar, a su costa, y mantener durante la ejecución del contrato, la oficina de Obra, con el visto bueno de la Dirección Facultativa de la misma, dotada de mobiliario y elementos necesarios (teléfono, electricidad, etc.), para el representante de **Sogepsa** y para la Dirección Facultativa.
- PUBLICIDAD.- **Sogepsa**, como contratante de las obras, podrá colocar publicidad o carteles informativos en cualquier parte del recinto de la obra, quedando el CONTRATISTA autorizado a colocar las de su empresa y a convenir la de sus proveedores, pero necesitará en todo caso de la autorización previa de **Sogepsa** en cuanto a la definición del diseño publicitario y su lugar de colocación dentro del emplazamiento de la obra.

Sogepsa se reserva el derecho a contratar e instalar las vallas publicitarias comerciales en las obras, previstas en el Pliego de Adjudicación, sin necesidad de autorización del CONTRATISTA.

- EQUIPO Y MAQUINARIA.- Aportar a las obras el equipo de maquinaria y medios auxiliares que sea preciso para la buena ejecución de aquellas. Antes de dar comienzo a las obras, deberá comunicar a la Dirección Facultativa relación detallada que deberá ser, como mínimo, la que aportó en la propuesta presentada para la licitación, referida a:
 - Maquinaria y medios auxiliares que habrá de emplear en la ejecución de los trabajos.
 - Técnico con titulación adecuada designado por el CONTRATISTA para la Dirección de su Obra que quedará adscrito permanentemente a la misma.
 - Relación numerada de oficios y categoría del personal que han de constituir la plantilla mínima al servicio de las obras.
- ACOMETIDAS DE OBRA.- Dotarse de acometidas e instalaciones provisionales de agua y energía y cualquier otro tipo de servicio suplementario necesario para la obra, y abonar los consumos y gastos correspondientes.

XIII.2.- Durante la ejecución de las obras.

- DOCUMENTOS Y LIBROS DE ORDENES.- Conservar en la Oficina de la obra copia de todos los documentos contractuales, junto con el Libro de Órdenes, las actas de Visita de Obra, en su caso la Licencia Municipal de Obras, y el Libro de Incidencias relativo a la Seguridad y Salud.

El Libro de Ordenes deberá estar diligenciado previamente por la Dirección Facultativa y se abrirá en la fecha de la comprobación del replanteo, cerrándose en la fecha de recepción provisional total. En él se anotarán por la Dirección Facultativa las instrucciones, comunicaciones y órdenes que estime oportuno dar al CONTRATISTA, autorizándolas en cada momento con su firma, debiendo el CONTRATISTA dejar constancia de su conocimiento, y recabar autorización escrita de **Sogepsa** antes de ejecutarlas cuando fuere requerida por la Dirección Facultativa.

- **NORMATIVA ADMINISTRATIVA.-** Ajustarse a las instrucciones y normas promulgadas por la Administración que versen sobre condiciones generales y homologación de materiales que se utilicen en la obra, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en las Condiciones Técnicas incorporadas al Proyecto, así como a las normas de seguridad vial.

Serán de aplicación y observancia obligatoria las especificaciones, determinaciones y medidas correctoras contenidas en la Evaluación de Impacto Ambiental y referentes al desarrollo y ejecución de las obras de urbanización.

- **CONTROL DE CALIDAD.-** Someterse a los controles de calidad y de materiales que la Dirección Facultativa ordene en cumplimiento del Plan establecido.

Deberá preverse un recinto especial para la conservación de probetas y almacenamiento de utillaje necesario para la realización de la obra, debiendo proteger contra incendios todos los materiales inflamables, y cumplir especialmente la normativa vigente en materia de almacenamiento de explosivos y carburantes.

- **CROQUIS Y PLANOS.-** Ejecutar por su cuenta los dibujos y planos de detalle necesarios para facilitar y organizar la ejecución de los trabajos. Dichos planos, acompañados de todos los cálculos correspondientes, deberá someterlos a la aprobación de la Dirección Facultativa de las obras a medida que sea necesario, pero en todo caso, con diez días de antelación a la fecha en que se piense ejecutar los trabajos a que dichos diseños se refieran. La Dirección Facultativa dispondrá de un plazo de siete días, a partir de la recepción de dichos planos, para examinarlos y devolverlos al CONTRATISTA debidamente aprobados o acompañados, si hubiera lugar a ello, de sus observaciones. El CONTRATISTA será responsable de los retrasos que se produzcan en la ejecución de los trabajos como consecuencia de una entrega tardía de dichos planos, así como de las correcciones y complementos de estudio necesarios para su puesta a punto.
- **CONSERVACIÓN Y CUSTODIA.-** Conservar la obra, cuidando de la limpieza y buen aseo de la misma.

Custodiar y conservar los materiales que, en su caso, facilite **Sogepsa** hasta la recepción de la obra (incluido, en su caso, el periodo de garantía).

Tener, en su caso, personal permanente de guarda en las obras, a su costa, hasta la recepción provisional total de las mismas.

- **ESCOMBROS Y VERTEDEROS.-** Aportar los medios de transporte y contenedores necesarios así como a solicitar los pertinentes permisos para almacenar, recoger y depositar en el lugar apropiado, los escombros originados por las obras y usar los vertederos autorizados, poniendo a disposición de la Dirección Facultativa los permisos y licencias para su utilización. Será responsabilidad del Contratista, con carácter exclusivo, el transporte de los productos procedentes de excavación para cumplimiento de esta obligación. La tierra vegetal que resulte es, en todo caso, de la exclusiva propiedad de **Sogepsa**.

Igualmente y en su caso, el CONTRATISTA deberá ajustarse a las determinaciones y normativa específica en lo que respecta la desmontaje, demolición y traslado a vertedero de materiales específicos.

- Guardar y hacer guardar las consideraciones debidas al personal representante de **Sogepsa** y de la Dirección Facultativa, quien tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y a los almacenes de materiales destinados a la obra.
- **DEFICIENCIAS.-** Ejecutar todos los trabajos necesarios que la Dirección Facultativa pueda ordenar, con carácter de urgencia, en los casos de peligro inminente u obstáculos imprevistos. De igual modo la Dirección podrá ordenar la apertura de calas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado en la construcción materiales de calidad deficiente. El CONTRATISTA deberá ejecutar tales trabajos, y, de confirmarse la existencia de los defectos referidos, los gastos derivados de su reconocimiento y subsanación serán de su cuenta.
- **REPLANTEOS PARCIALES.-** Realizar los replanteos parciales que la Dirección estime convenientes. De todos ellos se levantará acta por cuadruplicado con los planos correspondientes. Los gastos de material y personal que ocasionen los replanteos serán de cuenta del CONTRATISTA.
- **PATRONO.-** Aceptar para sí, la condición de patrono absoluto, exonerando de toda responsabilidad a **Sogepsa** e incluso indemnizándola frente a las Administraciones o frente a terceros y quedando formalmente obligado al cumplimiento, respecto de todo el personal propio o subcontratado, de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, sindical, de seguridad social y de seguridad y salud.

Colaborar en la adopción de medidas tendentes a secundar las que se adopten o se recomienden oficialmente en la lucha contra el paro.

- **COTIZACIONES.**- Cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud, y constituir el órgano necesario con la función específica de velar por el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre las mismas, designado el personal técnico de seguridad que asuma las obligaciones correspondientes.

Sogepsa podrá exigir al CONTRATISTA, en cualquier momento, la presentación de los boletines de cotización a la Seguridad Social (modelos TC-1 y TC-2), debidamente sellados por la entidad gestora o entidad bancaria, así como las nóminas relativas a todos los trabajadores que emplee en la realización de los trabajos. Estas obligaciones se harán extensivas al personal de las empresas subcontratistas, si las hubiere.

- **INFORMES.**- Facilitar mensualmente los datos y documentación necesaria para la confección de informes periódicos mensuales de la Dirección Facultativa en lo relativo a:
 - Siniestralidad en la obra, según modelo normalizado.
 - Gráfico del estado general de la obra acompañado de fotografías identificativas de la misma.
 - Informes relativos al personal empleado en la obra y a materiales básicos.

La presentación de esta documentación, podrá condicionar la aceptación por **Sogepsa** de la certificación subsiguiente.

- **DAÑOS.**- Indemnizar los daños que se originen a terceros, a **Sogepsa** o al personal independiente del mismo, como consecuencia de la ejecución del contrato.
- **PLAZOS.**- Cumplir los plazos parciales fijados para la ejecución sucesiva del contrato y en general para su total realización, dando lugar, en caso de su incumplimiento, a la posibilidad de imposición de las penalizaciones previstas.

Sogepsa podrá conceder, a solicitud del CONTRATISTA, una o más prórrogas a los plazos de ejecución, siempre que exista causa justificada y no afecte a la vigencia de su presupuesto. La solicitud deberá ser, en todo caso, informada por la Dirección Facultativa en la obra.

En ningún caso, ni aún aduciendo retraso en el pago de certificaciones, podrá el CONTRATISTA suspender ni alterar el ritmo de los trabajos establecidos en el programa.

- VEHICULO.- EL CONTRATISTA deberá de tener, a disposición de la Dirección Facultativa y/o de Sogepsa, un vehículo apropiado para recorrer y visitar la obra durante toda la duración de la misma.

XIII.3.- A la terminación de las obras.

En el estado de obra que permita la determinación cierta de superficies consideradas definitivas del Proyecto, deberá facilitar a la Dirección de las obras los datos necesarios para que ésta elabore los siguientes documentos:

- Proyecto de Ejecución final de la obra terminada, incluyendo todas las modificaciones habidas en el transcurso de la misma.
- Un juego de planos reproducibles (formato digital) con dos copias, completos y acotados, de toda la obra y de sus instalaciones.
- Replanteo y amojonamiento, conforme al criterio y características determinadas por la Dirección facultativa, de las parcelas y demás superficies resultantes de la ordenación urbanística.
- Valoración económica final de la obra realizada.
- Memoria y planos suficientes para la identificación y replanteos de todos los solares resultantes de la ordenación urbanística, conforme con el replanteo y amojonamiento antes referido.
- Retirar las acometidas o instalaciones provisionales de obra en el plazo máximo de quince días desde que así lo ordene la Dirección Facultativa.
- Dejar, por cada Solar, acopio de materiales para pequeñas reparaciones y/o de aquellos que sean susceptibles de desaparición en el mercado.

El CONTRATISTA durante el inicio y terminación de la obra, deberá aportar a Sogepsa y a su requerimiento, hasta un mínimo de tres fotografías aéreas de la evolución de aquella.

XIV.- Control de Calidad.

El control de calidad deberá ser realizado por la empresa aceptada por **Sogepsa**, y que necesariamente ha debido acreditar no tener relación, ni indirecta, con cualquier empresa del sector de la construcción, con el CONTRATISTA, ni con sus subcontratistas o empresas auxiliares, intervinientes directa o indirectamente en las obras objeto de este Pliego.

El CONTRATISTA, en base al Plan de Control de Calidad incorporado al Proyecto de Ejecución, deberá proceder a su total desarrollo.

Si se produjeran incidencias o anomalías que requieren ensayos extraordinarios serán por cuenta del CONTRATISTA.

Los ensayos generados como consecuencia de la utilización de materiales nuevos o modificaciones del sistema constructivo propuesto por el CONTRATISTA y aceptados por **Sogepsa**, se considerarán extraordinarios, y serán de cuenta, asimismo, del CONTRATISTA.

Los resultados de todos y cada uno de los ensayos se enviarán al CONTRATISTA y a la Dirección Facultativa y a **Sogepsa**. Una vez comprobados, la Dirección Facultativa diligenciará la copia existente en obra, como único ejemplar válido a efectos de control.

Los ensayos de materiales y la calidad de ejecución de las obras se realizarán -en defecto de las aprobadas por la Dirección General de Carreteras- de acuerdo con las Normas del Laboratorio de Transporte y Mecánica del Suelo, y si alguno de los ensayos previstos no estuviere aún normalizado por dicho Organismo, se realizará conforme a las Normas A.S.T.M. (American Society for Testing Materials) o la A.A.S.H.O. (American Association of State Highway Officials) o bien sea detallado en el correspondiente Artículo del Pliego de Condiciones Técnicas del/los Proyecto/s anexos a este contrato.

En lo que se refiere a ensayos sobre pavimento se ejecutarán con antelación suficiente para determinar su aprobación, requiriéndose para ello que el pavimento tenga al menos 28 días desde su fabricación antes de su puesta en obra.

Los ensayos se ejecutarán en los laboratorios debidamente homologados que indique la Dirección Facultativa y/o **Sogepsa**.

Antes de la Recepción y una vez terminados totalmente los trabajos, se llevarán a cabo las correspondientes pruebas de los elementos de obra, con objeto de comprobar su correcta adecuación al fin a que se destinan. Si las pruebas dieran resultado negativo el CONTRATISTA deberá rehacer los elementos o partes inadecuadas en el plazo que fije la Dirección de la Obra, debiendo realizarse nuevas pruebas a su costa y la reposición

de los elementos necesarios hasta la obtención del resultado positivo de las citadas pruebas.

XV.- Riesgo de ejecución.

El contrato se entenderá aceptado a riesgo y ventura del CONTRATISTA.

XVI.- Obras defectuosas o mal ejecutadas.

Hasta que tenga lugar la recepción y hubiera transcurrido el periodo de garantía, el CONTRATISTA responderá de la ejecución de la obra contratada y de las faltas que en ella hubiese, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que los representantes de **Sogepsa** hayan examinado o reconocido, durante su construcción, las partes y unidades de la obra o los materiales empleados, ni que hayan sido incluidos éstos y aquellas en las mediciones y certificaciones parciales.

Si a juicio de la Dirección Facultativa y de **Sogepsa** hubiere alguna parte de la obra mal ejecutada, tendrá el la obligación de demolerla y volverla a ejecutar cuantas veces sea necesario, hasta que quede a satisfacción de la Dirección Facultativa y de **Sogepsa**, y hacerlo en el plazo que fije la Dirección Facultativa, no dándole estos aumentos de trabajo derecho al CONTRATISTA a reclamar cantidad o compensación alguna por este concepto, ni a justificar retrasos.

XVII.- Subcontratación.

La celebración de subcontratos, ya sean de obra, ya sean de instaladores, ya sean de control de calidad, deberá ser comunicada a **Sogepsa** que podrá aceptar o rechazar dicha subcontratación. En todo caso los subcontratistas habrán de hallarse acreditados y homologados por los Organismos correspondientes.

El CONTRATISTA responderá de los subcontratistas ante la Dirección Facultativa y ante **Sogepsa**, tanto en lo relativo a la ejecución material de la obra por parte de éstos, como en lo relativo al cumplimiento por su parte de los compromisos asumidos con el contrato, y en particular en los que se refiere al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de seguridad y salud.

XVIII.- Trabajos adicionales no previstos.

Sogepsa se reserva el derecho de autorizar o ejecutar simultáneamente, por sí o por terceros, trabajos adicionales no incluidos en el contrato, tales como la construcción en los solares resultantes de la ordenación urbanística. En este caso, el CONTRATISTA deberá dar toda clase de facilidades y atender las órdenes de la Dirección Facultativa que tiendan a facilitar la coordinación para el mejor desarrollo del conjunto de las obras.

El CONTRATISTA tendrá derecho a ser reintegrado por las modificaciones del contrato que no siendo superiores al 20 por ciento del Presupuesto Tipo de Licitación, excluido el IVA, supongan un aumento de las unidades de obra o sustitución de una clase de fábrica por otra, cuando ésta sea una de las comprendidas en el contrato. En caso de reducción o supresión de unidades de obra en el mismo porcentaje del 20 por ciento del Presupuesto Tipo de Licitación, excluido el IVA, el contratista no tendrá derecho a reclamación alguna por la deducción de dicha cantidad.

Si dentro del límite porcentual anteriormente referido, las modificaciones supusieran la introducción de unidades de obra no comprendidas en el proyecto o cuyas características no difieran sustancialmente de ellas, los precios de aplicación de las mismas serán los que de mutuo acuerdo determinen las partes y en caso de discrepancia los que resulten de arbitraje-peritaje independiente, y en todo caso a los precios que resulten les será de aplicación el mismo porcentaje de baja que hubiera resultado en la adjudicación.

IX.- Suspensión de las obras.

Si por cualquier causa ajena al CONTRATISTA, y debidamente justificada, las obras hubieran de suspenderse temporalmente, total o parcialmente, además de hacerlo constar en el acta correspondiente firmada por la Dirección Facultativa y el representante de **Sogepsa**, el CONTRATISTA propondrá a la parte contratante las condiciones para la prosecución de la obra, pactándose por escrito lo que proceda. De no pactarse por escrito, se entiende que el CONTRATISTA sólo reclamará la ampliación de plazo equivalente al período de suspensión.

La suspensión definitiva de las obras, acordada por **Sogepsa**, será causa de resolución del contrato.

Si **Sogepsa** decidiese la suspensión definitiva de las obras o dejase transcurrir un año desde la suspensión temporal sin ordenar la reanudación de las mismas, el CONTRATISTA tendrá derecho al valor de las efectivamente realizadas y al beneficio industrial de las dejadas a realizar.

XX.- Modificaciones del proyecto.

Teniendo en cuenta las características de este contrato, **Sogepsa** no autorizará ninguna modificación en el/los Proyectos de Ejecución objeto de éste, debiendo ejecutarse, las obras con arreglo al Proyecto y alternativas técnicas admitidas por **Sogepsa**.

No se admitirán ni tramitarán, en ningún caso, modificaciones del proyecto derivadas de errores o de diseño, ni por falta de partidas cuya ejecución sea necesaria para el cumplimiento del fin a que se destina la obra. Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra, se considerarán incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.

Todos los gastos que por su concepto sean asimilables a cualesquiera de los que, bajo el título genérico de costes indirectos, se considerarán incluidos en los precios de las unidades de obra del proyecto cuando no figuren en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas.

No se considerarán como modificaciones de proyecto las fundadas interpretaciones que procedan del normal ejercicio de las funciones de la Dirección Facultativa de las obras aprobadas por **Sogepsa**, incluida la demolición de lo realizado por el CONTRATISTA, siempre que las citadas órdenes consten en el Libro de Ordenes o en el Acta.

No obstante **Sogepsa** se reserva el derecho a realizar las modificaciones del/los proyecto/s que considere necesarias, incluso variando su ámbito, a disminuir o aumentar el volumen de obras (en el referido porcentaje del 20% del Presupuesto Tipo de Ejecución, IVA excluido, quedando obligado el CONTRATISTA a ejecutar las obras de acuerdo a dichas modificaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las modificaciones de obra que puedan resultar necesarias como consecuencia de las prescripciones impuestas por Organismo Oficiales y/o empresas suministradoras, deberán ser aceptadas por el CONTRATISTA con independencia de su influencia en el volumen de obras a realizar.

Las modificaciones necesarias serán definidas, en todo caso, por **Sogepsa**, a través de la Dirección Facultativa de las obras. El CONTRATISTA no podrá demandar plazos superiores a los previstos, siempre que disponga de la información indicada anteriormente con un mes de antelación.

Sogepsa deberá entregar al CONTRATISTA las copias, autorizadas con la firma de la Dirección Facultativa, de los documentos del proyecto que hayan sido objeto de nueva redacción.

XXI.- Seguridad y Salud.

El CONTRATISTA habrá de atenerse al Plan de Seguridad y Salud aprobado, y este ha de contener todas las medidas legalmente exigibles y las previstas en el/los proyecto/s, no pudiendo alegar el CONTRATISTA su falta de previsión en el presupuesto, y siendo todas ellas exigibles por la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa certificará el capítulo específico de las Certificaciones de obra, el coste de las medidas de Seguridad y Salud aplicadas, valoradas conforme al presupuesto aprobado en el Plan.

El incumplimiento del Plan dará derecho a **Sogepsa** a penalizar al CONTRATISTA con retenciones de hasta el límite total de su presupuesto.

La maquinaria, equipos especiales, utillaje y herramientas estarán en perfecto estado de uso durante todo el transcurso de la obra, pudiendo la Dirección facultativa rechazar aquellas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad.

XXII.- Resolución de la Adjudicación y del contrato.

XXII.1.- Causas de Resolución.

Son causas de resolución del presente contrato las generales de la Ley, y, concretamente, cualquiera de las partes se hallará facultada para instar la resolución del contrato en los siguientes supuestos:

- La declaración de insolvencia provisional (suspensión de pagos) o definitiva (quiebra) del CONTRATISTA o la simple solicitud de la misma instada ante la jurisdicción competente.
- La pérdida de vigencia o minoración de la cobertura o cuantía tenidas en cuenta para la formalización del contrato, durante el plazo de ejecución (incluido el periodo de garantía), de todas o alguna de las pólizas de seguros exigidas
- La falta de ampliación de la fianza en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades e indemnizaciones que se pudieran imponer al CONTRATISTA o desde que, en su caso, se modifique el contrato.
- La demora en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo final del contrato, por causas imputables al CONTRATISTA.

- La suspensión definitiva de las obras y la temporal por más de un año.
- El abandono de la obra por el CONTRATISTA.
- El incumplimiento de los requisitos de calidad o cualesquiera otros consignados en el Proyecto.
- El incumplimiento del plazo otorgado al CONTRATISTA cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se haya hecho constar así en el acta y se le hayan dado las instrucciones precisas y detalladas para que repare los defectos observados.
- El incumplimiento de las condiciones esenciales contenidas en el contrato.

XXII.2.- Consecuencias de la Resolución.

Cuando por cualesquiera de las causas antedichas, cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de resolución del contrato, procederá la inmediata paralización de la obra y el levantamiento de Acta Notarial para hacer constar su estado, con precisión de partidas realizadas y su medición. El Acta se instrumentará por la Dirección Facultativa con asistencia, o al menos citación, de las partes.

Si fuere **Sogepsa** quien unilateralmente instare la resolución por las causas antedichas, la formalización del Acta Notarial producirá el efecto inmediato de entrar en **Sogepsa** en la plena posesión y disponibilidad sobre la obra, sin que el CONTRATISTA pueda oponer acción o excepción alguna de carácter posesorio, toda vez que, para estos efectos, hace y acepta expresamente, a medio de la suscripción del presente contrato, la renuncia a cualquier tipo de acción posesoria o de retención de la obra. El CONTRATISTA deberá abandonar la obra y retirar las instalaciones auxiliares y el equipo aportado a la ejecución de la misma, en el plazo máximo de 30 días, entregando la plena posesión de la obra a **Sogepsa**, para que ésta, si lo estima oportuno, pueda reanudar su ejecución, por sí o por terceros.

En caso de resolución del contrato, se efectuarán las dos recepciones, provisional y definitiva, una vez transcurrido el plazo de garantía, para los trabajos que estén terminados por completo y sean susceptibles de uso o servicio. Para todos los trabajos restantes se efectuará una sola y definitiva recepción.

Siempre que el contrato se resuelva por culpa del CONTRATISTA, **Sogepsa** hará suya la fianza, correspondiéndole indemnización por los daños y perjuicios causados.

XXIII.- Abonos al CONTRATISTA.

El CONTRATISTA tiene derecho al abono de la obra realmente realizada según proyecto y contrato, conforme a la oferta económica emitida, clasificándola según los plazos parciales ofertados referentes a la totalidad de la obra.

Ello no obstante, del precio ofertado, podrán ser deducidas por Sogepsa, aquellas unidades de obra que ya hubieran sido previamente ejecutadas por la Sociedad antes de la formalización del contrato o inicio de la obra.

La Dirección Facultativa procederá a la valoración de la obra en aplicación de la oferta por unidades de obras y capítulos del proyecto. Esta valoración será entregada al CONTRATISTA, que la suscribirá o formulará los reparos que estime oportunos, que serán resueltos por la Dirección Facultativa, sin perjuicio del derecho que asiste al CONTRATISTA de reclamar ante **Sogepsa**.

Una vez recibida la conformidad del CONTRATISTA, la Dirección Facultativa expedirá las certificaciones en relación a la obra ejecutada, que tendrán una periodicidad mensual y de mensualidades completas.

En los días 1 al 5 inclusive de cada mes correspondiente, el CONTRATISTA presentará en las oficinas de **Sogepsa** la Certificación aprobada por la Dirección Facultativa por medio de tres ejemplares de la misma. Recibidas éstas, **Sogepsa** procederá, dentro del término de QUINCE DÍAS contados desde el siguiente al de su recepción, a su aprobación si procediera.

De tales ejemplares ya aprobados y en los que conste la fecha de su aprobación a los efectos que se dirán, dos quedarán en poder de **Sogepsa** y el tercero se reexpedirá al CONTRATISTA.

El Pago de las Certificaciones aprobadas abarcará EL NOVENTA Y CINCO POR CIENTO (95%) de cada una de las cantidades certificadas, y será realizado por **Sogepsa** a los NOVENTA DÍAS contados a partir del de la fecha de aprobación por **Sogepsa** de la Certificación.

El Pago se realizará en la forma que solicite el CONTRATISTA, si bien y sea cual fuere la forma de pago estipulada, éste expedirá a **Sogepsa** factura comprensiva del importe, que coincidirá, salvo descuentos en razón de lo señalado en el párrafo anterior, con el de la certificación de obra realizada y previamente aceptada y su correspondiente IVA, con la fecha del cobro.

En todo caso, las cantidades que se abonen al CONTRATISTA tendrán el carácter de pagos provisionales a buena cuenta, a resultas de la liquidación provisional que se practique a la terminación de las obras.

XXIV.- Acopios.

No se admitirán Certificaciones a cuenta por operaciones preparatorias realizadas por el CONTRATISTA como instalaciones, ni por acopios de materiales o equipos necesarios para la ejecución de la obra.

XXV.- Revisión de Precios.

En ningún caso se admitirá revisión de precios.

XXVI.- Costes y Gastos.

En el importe del presupuesto de adjudicación se consideran incluidos cuantos conceptos de gasto sean precisos para la adecuada ejecución del/los Proyecto/s y terminación de la obra definida en el/los mismo/s, susceptible tanto de ser recibidos por el Ayuntamiento de o como de entrega al uso público para el que está destinada, estén o no establecidos en este documento o en cualquier otro documento utilizado para llevar a cabo el concurso o el contrato.

Los precios unitarios ofertados comprenden todos los medios necesarios para la cabal realización de las unidades de obra correspondientes.

En todo caso deberá abonar el CONTRATISTA los gastos derivados de:

- Estudios Geotécnicos y Topográficos complementarios.
- La ejecución de las obras, incluyendo el precio de la contrata y el Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Pólizas de seguros:
 - o **Responsabilidad Civil**, (incluyendo la cobertura de responsabilidad civil cruzada) durante el período de ejecución de la obra y de garantía anual prorrogable hasta, realizada la recepción, la finalización del periodo de garantía, por el importe considerado por **Sogepsa** como suficiente por siniestro y para cualquier clase de siniestro, en la que **Sogepsa** figure como asegurado adicional en su carácter de promotor de las obras y firmante del contrato de ejecución.

- o **Todo riesgo a la construcción**, que cubra los posibles daños a la construcción hasta, realizada la recepción, la finalización del periodo de garantía, con expresa inclusión de cobertura de daños por actos vandálicos y hurto o robo.
- Contrato con empresa de Control y Plan de Control de Calidad.

Asimismo serán de cuenta del CONTRATISTA la apertura, adecuación, señalización y mantenimiento de caminos de servidumbre y accesos de obra, y viales públicos de circulación rodada (carretera) así como su reposición final, el vallado y señalización de la obra, obligándose a mantener, y en su caso a reponer, todos los accesos existentes. También será de su cargo la retirada, desvío, derribo u operaciones complementarias necesarias para eliminar los obstáculos reales o aparentes del terreno objeto de las obras, que figuren en el/los Proyecto/s, o que, a la vista del terreno haya podido detectar y que pudieran impedir la ejecución de las obras objeto del concurso.

Igualmente, serán por cuenta del CONTRATISTA los siguientes gastos:

- a) Los impuestos, tributos y tasas estatales, autonómicas o locales de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada, así como los importes de las liquidaciones de cuantas licencias, autorizaciones y permisos proceda para el desarrollo, terminación y puesta a disposición de la obra
- b) La contratación y suministros de energía eléctrica, agua y teléfono, etc. necesarios para la obra ejecutada y su puesta a disposición, incluyendo todas las medidas necesarias y todas las gestiones precisas para la obtención de los citados servicios, así como la instalación de las líneas precisas y conducciones que sean necesarias.
- c) Los derivados de la señalización y regulación de la circulación rodada, de manera que el tráfico discurra en cualquier momento en correctas condiciones de vialidad, mientras dure la ejecución de las obras y en todos los puntos donde sea necesario; los de las señales y el balizamiento preceptivo, de acuerdo con el Código de la circulación y la Norma 8.3-IC de la vigente Instrucción de Carreteras, a fin de mantener la debida seguridad vial. Así como los derivados de la garantía de permanencia y eficacia de estas señales por los vigilantes que fueran necesarios.
- d) La tramitación, seguimiento y/o obtención de los permisos de las instalaciones, tanto provisionales como definitivas, de la obra en los Organismos Oficiales correspondientes.

- e) Los de replanteo general de la obra, así como los de replanteos parciales necesarios para el desarrollo de la misma y los de liquidación de las obras.
- f) Los de elaboración y aprobación de un Plan de Seguridad y Salud, incluidos en este concepto, cuantos gastos originen las instalaciones, elementos, materiales y medios de todo tipo que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente en esta materia.
- g) Los del anuncio de licitación y formalización del contrato. Si se eleva el contrato a escritura Pública a instancia de cualquiera de las partes, los gastos que se deriven serán pagados por la parte interesada.
- h) Los de vigilancia del ámbito objeto de las obras, de la maquinaria y materiales a emplear, durante el período de ejecución y hasta la recepción, incluido el periodo de garantía, disponiendo de todos los medios necesarios para ello, sean medidas de carácter general o medidas de carácter excepcional que vengan impuestas por la contratante a través de la Dirección Facultativa.
- i) Los de contratación de la empresa de Control de calidad elegida por **Sogepsa**, así como los gastos ocasionados por el total desarrollo del Plan de Control de Calidad.
- j) Los de Publicidad en obra según anexo IV.
- k) Los derivados del cumplimiento de las prescripciones, determinaciones y observaciones incluidas en la Evaluación de Impacto Ambiental en lo que afecta a la ejecución de las obras de urbanización, así como los de demolición, desmontaje y traslado a vertederos de materiales específicos de acuerdo a la normativa y legislación vigente.

XXVII.- Recepción.

XXVII.1.- Recepción Total.

El CONTRATISTA llevará a cabo la total realización de la obra, en pleno funcionamiento a satisfacción de **Sogepsa** y susceptibles del uso a que son destinadas. La prueba definitiva de funcionamiento de las instalaciones se realizará con las acometidas definitivas.

Para proceder a la recepción de la obra, es preceptivo que el CONTRATISTA entregue a **Sogepsa** las correspondientes autorizaciones administrativas y los informes favorables de las pruebas y controles de calidad.

El CONTRATISTA, con una antelación de quince días hábiles, comunicará por escrito a la Dirección la fecha prevista para la terminación de la obra. La recepción de las obras tendrá lugar en la fecha que en su momento fije **Sogepsa** tras la terminación del plazo contractual, de las prórrogas que en su caso hubieren acordado las partes, o antes, si las obras estuvieran terminadas a juicio de la Dirección Facultativa y de **Sogepsa**.

En el acto de recepción total deberá presentarse el "Libro de Ordenes" debidamente cumplimentado o, en su caso, las actas de Visita de Obra.

Si llegada la fecha prevista para la recepción total, las obras no se hallaren en estado de ser recibidas con conformidad a juicio de la Dirección Facultativa, de **Sogepsa** y del Ayuntamiento de, podrá la parte contratante rechazarla o efectuarla con disconformidad, levantándose en ambos casos Acta de Disconformidad en la que se harán constar las instrucciones precisas y detalladas de la Dirección Facultativa a fin de que el CONTRATISTA subsane los defectos observados, fijando un plazo para efectuarlo. Finalizado este plazo se hará un nuevo reconocimiento para la recepción de las obras, en su caso, con conformidad. Si el CONTRATISTA no hubiere cumplido, **Sogepsa** se hallará facultada para instar la resolución del contrato haciendo suyas las garantías que procedan, o en su caso, conceder un nuevo plazo.

XXVII.2.- Recepción Parcial.

De solicitar **Sogepsa** o el Ayuntamiento de la realización de recepciones parciales o si la ejecución de las obras aconsejara su realización, éstas se llevarán a efecto de la misma forma que la prevista total, realizándose en ese caso, recepciones parciales de igual modo. Ello no obstante las recepciones parciales podrán estar sometidas a los plazos de garantía necesarios para que coincidan con el plazo de garantía total

Podrá ser objeto de recepción parcial, aquellas partes de obra susceptibles de entrega al Ayuntamiento de o al uso para el que están destinadas y que deban ser ejecutadas en los plazos parciales establecidos.

XXVII.3.- Efectos de la Recepción Total.

Si se encuentran las obras en buen estado, se entregarán a **Sogepsa**, levantándose el correspondiente Acta y comenzando el plazo de garantía, que como mínimo, se establece en UN AÑO (1 año) y, en todo caso será la que se contenga en la oferta del CONTRATISTA si fuere superior.

Seguidamente se abrirá un período máximo de dos meses para preparar y resolver la liquidación provisional de la obra. En este plazo el CONTRATISTA se responsabilizará de que se lleve a cabo la total redacción del/los Proyecto/s de Ejecución final que deberá contener, como mínimo, un juego de planos reproducibles con dos copias, completos y acotados, de toda la obra y de sus instalaciones, su medición y memoria clara de su desarrollo, así como de las ampliaciones, reducciones o eventos surgidos durante su ejecución. Asimismo contendrá memoria y planos suficientes para la identificación de todas las fincas resultantes de la ordenación urbanística.

XXVIII.- Liquidación provisional.

Realizada y conforme la recepción total, se procederá a confeccionar la última Certificación, claramente identificada como liquidación provisional, haciendo constar en documento anexo el reconocimiento del CONTRATISTA de que en ella se encuentran incluidas todas las cantidades a las que pudiera tener derecho.

La liquidación provisional total dará lugar al reintegro de las retenciones del 5% detraídas de las certificaciones de obra, con arreglo a los siguientes criterios:

- Si de resultados del Acta de recepción no se produjeran incidencias y esta se realizare de conformidad por **Sogepsa**, la liquidación provisional total dará lugar al reintegro TOTAL de las retenciones detraídas de las certificaciones de obra.
- Si el Acta de recepción provisional se levantase en disconformidad por **Sogepsa**, ésta estará facultada para retener hasta el 25 por 100 (25%) de la cantidad total de las retenciones detraídas de las certificaciones de obras. Esta retención durará hasta el momento de la devolución de la Fianza con la finalización del periodo de garantía sin incidencias.

XXIX.- Plazo de Garantía.

El plazo de garantía de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas que ha de mediar desde la recepción será, como mínimo, de UN AÑO (1 año). Caso de que en ese periodo no se produjera, por razones objetivas y reparables, la recepción de las

obras por el Ayuntamiento correspondiente, el periodo de garantía podrá prorrogarse durante un plazo único y máximo de SEIS MESES (6 meses). Todo ello sin perjuicio de otros plazos superiores señalados por el CONTRATISTA en la emisión de su oferta.

Durante dichos plazos el CONTRATISTA procederá a la guardia, custodia y conservación de la obra e instalaciones, respondiendo de los daños o deterioros que en la misma pudieran producirse, siendo de su cargo los gastos que por ello se originen, salvo que los casos de fuerza mayor ajenos totalmente a una diligente labor de guardia, conservación y custodia.

En caso de que el CONTRATISTA descuidase esta obligación, **Sogepsa** procederá a la ejecución de los trabajos necesarios de reparación o reposición de elementos dañados a costa del CONTRATISTA, y, en su caso, con cargo a la fianza.

XXX.- Finalización del plazo de garantía y liquidación final.

Dentro del mes siguiente al cumplimiento de los respectivos plazos de garantía, reseñados en la cláusula anterior, se procederá al levantamiento de acta al respecto, en los mismos términos previstos para la recepción.

Si las obras se encuentran en las condiciones debidas, quedará el CONTRATISTA relevado de toda responsabilidad, salvo las que pudieran derivarse de vicios ocultos por incumplimiento doloso del contrato o defectos de construcción.

En el caso de que las obras no reúnan las debidas condiciones para su admisión, se procederá a dictar las oportunas instrucciones al CONTRATISTA para la subsanación de los defectos observados, con señalamiento de un nuevo y último plazo. De todo ello quedará la debida constancia documental de manera que quede perfectamente reflejada la ejecución de las obras conforme al/los proyecto/s y que estén en perfecto estado y susceptibles de ser destinadas al uso para el que están previstas.

Inmediatamente después del levantamiento del Acta de finalización del plazo de garantía, se hará la liquidación final. La liquidación final de la obra dará lugar a la devolución de la fianza, en su totalidad si así le corresponde al CONTRATISTA o de la parte correspondiente si es que se le han deducido importes de la misma. Igualmente, y si se hubiera producido, dará lugar a la devolución del 25% restante de la cantidad total de las retenciones detraídas de las certificaciones de obras, si así le corresponde al CONTRATISTA o de la parte correspondiente si es que se le han deducido importes de la misma.

XXXI.- Resolución de incidencias y Jurisdicción competente.

La resolución de las incidencias que surjan como consecuencia de la ejecución de las obras se resolverán de mutuo acuerdo. De no alcanzarse dicho acuerdo, las partes se someten, para la resolución de cualquier litigio derivado de la interpretación y ejecución del presente contrato, a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Oviedo, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.

ANEXO AL CONTRATO

- Pliego de condiciones del concurso (Anexos excluidos). No se incorporan por conocidos y aceptados por las partes, **ello sin perjuicio del carácter contractual de los mismos a los efectos de este documento 1.**
- Oferta del contratista. No se incorpora por conocida y aceptada por las partes, **ello sin perjuicio del carácter contractual de la misma a los efectos de este documento.**
- Proyectos de Ejecución, incluyendo Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Memoria de Calidades, Mediciones y Presupuestos (incluyendo los cuadros de precios descompuestos), y la Evaluación de Impacto Ambiental dictada por la Comisión de Medio Ambiente del Principado de Asturias. No se incorporan materialmente, **ello sin perjuicio del carácter contractual de los mismos a los efectos de este documento.**
- Los aportados, en su caso, por el CONTRATISTA con anterioridad (o, en su caso simultánea o posteriormente) al Acuerdo de Contratación o a la firma del presente documento (Plan de Seguridad y Salud, Plan de Control de Calidad, así como todos los documentos complementarios (Estudios Geotécnicos y Topográficos, etc.) que hubiesen sido estimados como pertinentes por el CONTRATISTA para la correcta ejecución de las obras.
- El Acta de Comprobación del Replanteo.
- El Planning de obra pormenorizado aprobado por la Dirección Facultativa y Sogepsa.
- El Plan de Seguridad y Salud informado por el Técnico autor del Estudio de Seguridad y Salud o por el que le hubiere sustituido en la Dirección Facultativa.
- Fotocopia de las Pólizas de Seguros contratadas y de la fianza constituida (acordes con las prescripciones que al efecto se contienen en el Pliego de Adjudicación)

Se hace constar, a los efectos contractuales pertinentes que, la empresa, a medio de escrito de fecha (Entrada en **Sogepsa** de fecha) procedió a entregar:

- Plan de Seguridad y Salud, en el que consta visado por el Colegio correspondiente.
- Plan de Control de Calidad.
- Pólizas de Seguro, contratadas al efecto con la Compañía.....
- Fianza definitiva por importe de€. mediante AVAL BANCARIO a favor de la empresa por dicho importe, para responder de las obligaciones derivadas del cumplimiento del contrato "Urbanización" con validez en tanto **Sogepsa** no autorice su cancelación e inscrito en el Registro Especial de Avaluos del (entrada en **Sogepsa** el día

4.- ANEXO I. PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D..... con D.N.I. nº....., vecino de
Provincia....., con domicilio en la calle nº.....,
C.P..... (en el caso de actuar en representación), como apoderado de
..... con domicilio en calle
..... nº..... C.P....., D.N.I./C.I.F. nº se
compromete a la ejecución del contrato denominado "Ejecución de las obras de
.....", en el plazo total de meses y por un importe de (en letra y número)
.....
.....
..... EUROS, NETO, al que habrá que sumar
el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo vigente en el momento del devengo).

A este efecto hace constar que conoce los Proyectos objeto de licitación y que en su conjunto integran el Proyecto de Urbanización, así como las condiciones Generales y Técnicas que sirven de base al concurso, que las acepta incondicionalmente y que reúne todas y cada una de los requisitos exigidos para contratar con Sogepsa.

El plazo de validez de esta oferta es de DOCE (12) meses a partir de la fecha de la apertura pública de las proposiciones económicas.

Firma

5.- ANEXO II. RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN ...

RESUMEN DE CAPITULOS:

CAPITULO 1.-	€.
CAPITULO 2.-	€.
CAPITULO 3.-	€.
CAPITULO **.-	€.
PROYECTOS ESPECIFICOS	€.
<hr/>	
TOTAL CAPÍTULOS EN EJECUCIÓN MATERIAL	€.
SEGURIDAD Y SALUD	€.
13% GASTOS GENERALES	€.
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	€.
TOTAL PRESUPUESTO	€.
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	€.
16% IVA ⁶	€.
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	€.

⁶ O el tipo que corresponda en el momento del devengo

6.- ANEXO III. MODELO AVAL

El (Banco o entidad aseguradora) y en su nombre y representación, D. con facultades suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por la con fecha

AVALA

De forma solidaria e incondicional a con C.I.F. Nº y domicilio en ante **Sogepsa** por la cantidad de (..... €) en concepto de fianza provisional/definitiva para responder de las obligaciones derivadas de la licitación del cumplimiento del contrato de "Ejecución de las obras de".

El (Banco o entidad aseguradora) hace renuncia expresa a toda discusión y expresamente al beneficio de orden, excusión y división de bienes a que se refiere el art. 1.830 del Código Civil y con compromiso de pago al primer requerimiento de **Sogepsa**, contra simple recibo, sin que deba justificar la insolvencia del garantizado o su negativa al pago de la suma indicada, y sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro.

Este aval tendrá validez en tanto **Sogepsa** no autorice su cancelación.

7.- ANEXO IV. DECLARACIÓN EXPRESA DE ASUNCIÓN DE COSTES

D..... con D.N.I. nº....., vecino de
Provincia....., con domicilio en la calle nº.....,
C.P..... (en el caso de actuar en representación), como apoderado de
..... con domicilio en calle
..... nº..... C.P....., D.N.I./C.I.F. nº se
compromete a la ejecución del contrato denominado "Ejecución de las obras de
.....", declara que, para valorar su oferta económica, ha visitado el emplazamiento y
la zona de obras, conociendo a fondo los lugares inmediatos y adyacentes; las
peculiaridades y características del terreno, (y *en su caso edificaciones preexistentes*), en el
que se desarrollarán los trabajos; obstáculos o servidumbres existentes, por lo que
expresamente asume su coste en la oferta económica emitida, salvo actuaciones que
impliquen valoración sobre modificaciones de estructuras de Compañías Suministradoras,
así como los estudios geotécnicos facilitados con los anexos del Proyecto y que de no existir
estos estudios o ser insuficientes, los desarrollará por sus propios medios.

Igualmente declara que, de ser necesarios, por insuficientes o inexistentes los facilitados
con el proyecto, estudios geotécnicos, los desarrollará por sus propios medios, aceptando
cualquiera de las soluciones que **Sogepsa** estime como más idónea en el capítulo de
Movimiento de Tierras, incluso medición y presupuesto.

11.BIS.- ANEXO MODELO DE CERTIFICADO DE BUEN FIN DE OBRA

D..... con D.N.I. n°....., vecino de
Provincia....., con domicilio en la calle n°.....,
C.P....., en el caso de actuar en representación), como apoderado de
..... con domicilio en calle
..... n°..... C.P....., D.N.I./C.I.F. n°

CERTIFICO

Que la empresa, ha ejecutado para
....., las obras de, en
.....

Dichas obras, con un Presupuesto de Contrata (IVA excluido) de
....., dieron comienzo con fecha de de y
finalizaron el día de de, habiendo sido ejecutadas de conformidad con
el respectivo proyecto, sin desviaciones significativas del presupuesto y a entera satisfacción
de la empresa promotora de las mismas que se representa

Para que conste y a petición de....., firmo la presente en a
..... de de

8.- ANEXO V. MODELO DE PUBLICIDAD

(El establecido y normalizado por Sogepsa: se adjuntará boceto con cotas)

Todos aquellos gastos derivados de publicidad de la obra ejecutada y de la, en su caso, inauguración y recepción de la misma, correrá por cuenta del adjudicatario.