

## PLIEGO DE CLAUSULAS PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESARIO CONSTRUCTOR PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

---

### I ELEMENTOS DEL CONTRATO

#### 1.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

**1.1.-**El contrato que se celebre entre el Urbanizador y el Empresario Constructor tendrá naturaleza privada, derivada del contrato administrativo para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada señalado en el apartado 1º del Cuadro de Características, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 156.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) y en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP) y demás normativa de desarrollo de la materia.

**1.2.-** La licitación y adjudicación del contrato, se regirá por lo establecido en este pliego y en lo no previsto en él por las normas contenidas en la Disposición Transitoria Cuarta LOTUP, en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP) y en el Reglamento aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP), así como las demás disposiciones de Derecho comunitario y de las Entidades Locales que regulan la contratación administrativa, que le sean de aplicación.

#### 2.- OBJETO DEL CONTRATO

**2.1.-** Constituye el objeto de este Pliego la regulación de las fases de licitación, adjudicación y ejecución por el Empresario Constructor para el desarrollo y ejecución de las obras de Urbanización del Proyecto de ejecución aprobado en fecha 19 de diciembre de 2011 perteneciente al Expediente del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Molí de Animeta, adjudicado por el Ayuntamiento de Quart de Poblet en fecha 21 de diciembre de 2006 y publicada en el BOP de 4 de septiembre de 2008 siendo el Agente Urbanizador adjudicatario Actividades Industriales de Quart, S.L.

**2.2.-** Incluye también las demoliciones necesarias para la construcción de lo anterior. Contempla todo lo concerniente al Plan de Seguridad y Salud, Plan Medioambiental y vigilancia de las obras. Incluye también los medios auxiliares (grúas, maquinaria, andamios, protecciones, caseta de obra, etc.) necesarios para la realización de los trabajos y su mantenimiento durante todo el período de desarrollo de las obras, el suministro de todos los materiales necesarios y la mano de obra directa e indirecta, para la completa ejecución de las obras.

**2.3.-** El adjudicatario del contrato suscribirá un contrato de obras de urbanización, con sujeción a las estipulaciones tipo que se acompañan en modelo Anexo. Los trabajos que el Empresario Constructor se obliga a realizar se ajustarán al Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración, de acuerdo con las especificaciones que figuran en los Planos, Mediciones, Memoria, Pliego de Condiciones, Cuadros de precios, Presupuesto de ejecución y Estudio de Seguridad y Salud del citado Proyecto, que tendrá carácter contractual.

**2.4.-** El adjudicatario de los trabajos contemplados en este Pliego, una vez adjudicadas las obras, no podrá convenir modificaciones técnicas, estructurales, funcionales o estéticas que no estén contenidas en el Proyecto y que tengan implicaciones económicas y temporales sin estar previamente aceptadas por el Urbanizador y aprobadas por el Ayuntamiento en el caso de modificar el proyecto original.

**2.5.-** Formarán parte del contrato, además de este Pliego de Bases, los siguientes documentos anexos:

- I. Proyecto de ejecución compuesto por memoria, anejos, planos, pliegos de condiciones y presupuesto compuesto por mediciones y precios.
- II. Programa de ejecución de los trabajos y de suministro de materiales y equipos acordados con el Empresario Constructor, que respete los hitos establecidos y de acuerdo con lo estipulado en el Programa de Trabajos de este pliego.
- III. Fianza definitiva.
- IV. Plan de Seguridad y Salud, desarrollado a partir del Estudio de Seguridad y Salud correspondiente.
- V. Plan de obra detallado

**2.6.-** En todo caso, se entiende que lo dispuesto en este Pliego prevalecerá sobre lo establecido en los documentos anexos que forman parte del contrato, y entre éstos, el orden de prelación será el establecido anteriormente en este mismo apartado.

**2.7.-** La presentación de ofertas implicará manifestación expresa del ofertante de que acepta el contenido de este Pliego y su conformidad con el mismo.

### **3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN**

**3.1.-** El presupuesto tipo de ejecución por contrata para realizar los trabajos objeto del contrato, incluido el Plan de Seguridad y Salud y Plan Medioambiental, que servirá de base para la presentación de las ofertas, asciende a la cantidad de VEINTITRÉS MILLONES CIENTO SEIS MIL QUINIENTOS ONCE EUROS (23.106.511,00€) sin incluir IVA.

**3.2.-** El Empresario Constructor, asumirá como suyos todos los documentos de que consta el Proyecto, anejos, planos, pliegos, mediciones y presupuesto, entendiéndose que ha procedido a la revisión de todos ellos, así como los gastos contemplados en la cláusula 4ª del presente Pliego.

**3.3.-** Las aclaraciones que dicte la dirección facultativa sobre el proyecto y sus documentos no se considerarán en ningún caso como modificaciones o variaciones, debiéndose ejecutar por el Empresario Constructor sin coste o plazo adicional.

**3.4.-** Cualquier trabajo que no esté expresamente detallado en la totalidad de los documentos de proyecto, figurando en alguno de ellos, y que sea necesario para conseguir el objeto del mismo, será realizado por el Empresario Constructor como si dicho trabajo hubiese sido específicamente descrito en la totalidad de dichos documentos.

**3.5.-** Las unidades de ejecución son completas, es decir, que cualquier actividad o suministro necesario para la ejecución de una unidad de obra se entenderá incluido en el precio de la misma, aunque no figure específicamente en su descripción.

**3.6.-** Cuantos elementos auxiliares se precisen obligatoriamente por cualquier norma, son de obligada ejecución, y su precio se entiende incluido en la unidad, aunque no se indique expresamente.

### **4. GASTOS EXIGIBLES AL CONTRATISTA**

**4.1.-** Son de cuenta del contratista o contratistas, los gastos recogidos en el Cuadro Resumen de Características, y que son a título indicativo los siguientes: preparación del pliego, prestación de los trabajos facultativos de replanteo, control de calidad, inspección, liquidación y legalización de las obras e instalaciones, publicación de los anuncios del concurso, Plan Medioambiental, así como cualesquiera otros que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes en la forma y cuantía que éstas señalen.

**4.2.-** No serán exigibles al contratista los gastos de redacción de la documentación técnica de planeamiento, gastos de obtención y disposición de suelo, gastos de documentación y dirección de obras de urbanización, gastos de gestión del Urbanizador, ni cualesquiera otros ya incluidos en la proposición jurídico – económica.

## **5. PLAZO DE EJECUCION DE LOS TRABAJOS**

**5.1.-** Los trabajos objeto del contrato se realizarán en el plazo máximo propuesto por el Empresario Constructor en su oferta que, en todo caso, no podrá ser superior a 18 meses a contar desde la fecha de la firma del Acta de comprobación de Replanteo.

**5.2.-** El Empresario Constructor se ajustará, en todo caso, a los plazos parciales y fechas que se señalan a continuación, y que, a falta del programa acordado indicado en el apartado PROGRAMA DE TRABAJOS, servirán como referencia para el establecimiento de las penalidades de la cláusula 35 de este pliego.

## **6.-SUSPENSIONES**

**6.1.-** Las suspensiones podrán ser totales o parciales, según se refiere a la totalidad de las obras y prestaciones que realice el Contratista de las obras o solamente a una parte de ellas de clara definición y que sea separable en su ejecución del conjunto.

**6.2.-** El Agente Urbanizador podrá suspender temporalmente los trabajos, ya sea en su totalidad o en parte, en los siguientes casos:

a) Cuando sin previo aviso u orden escrita de la Dirección Facultativa, ni haberse producido algunas de las causas de fuerza mayor previstas por el empresario constructor se paralicen los trabajos contratados, sin causa justificada.

b) En el caso de culpa o fallo del empresario constructor de las obras en la ejecución de las obligaciones derivadas de este Pliego, o en caso de emergencia que ponga en peligro vidas o propiedades.

c) Cuando a criterio de la Dirección Facultativa se juzgue necesario para la debida ejecución de las obras o en razón de las circunstancias meteorológicas que afecten a la seguridad o calidad de las obras.

**6.3.-** Cuando la suspensión sea imputable al empresario constructor de las obras, el Urbanizador tendrá derecho a la correspondiente indemnización por aquellos daños o perjuicios que le haya producido la suspensión o bien, caso de que los efectos de la suspensión fueran irreparables, tendrá derecho a instar la suspensión del Contrato.

**6.4.-** Cuando la suspensión sea imputable al Urbanizador, el empresario constructor tendrá derecho a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios que le haya producido la suspensión

Se entenderá como causa justificada de suspensión de los trabajos por parte del empresario constructor, el no pago de las certificaciones de obra en la forma y plazo establecidas en el contrato.

**6.5.-** Siempre que se produzca una suspensión temporal el Urbanizador y el Contratista de las obras suscribirán un "Acta de Suspensión", en la que expondrán las causas y razones que la motiva, con indicación de la parte contratante que la solicita.

**6.6.-** Resueltas las causas o razones que motivaron la suspensión temporal, las partes suscribirán igualmente un "Acta de Reanudación" que indicara las fechas en que esta tendrá lugar y los datos que se consideren convenientes incluir para mejor definición del futuro Programa de Trabajo y las mutuas prestaciones pendientes.

## **7. GARANTÍA PROVISIONAL**

**7.1.** Los aspirantes a Empresario Constructor deberán incorporar en el sobre de Documentación Administrativa, una garantía provisional de 2 por ciento (2%) del total del presupuesto base de licitación, a favor del Urbanizador del Programa de Actuación Integrada, en alguna de las siguientes modalidades establecidas en los apartados a), b) y c) del apartado 1 del Art. 35 del T.R.L.C.A.P. 2/2000:

1. En metálico o en valores públicos o privados.
2. Mediante aval prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España,
3. Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en España.

**7.2.-** En el caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

**7.4** La garantía provisional responde del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato y, en consecuencia, será devuelta a los interesados inmediatamente después de la adjudicación del contrato, salvo al adjudicatario que le será retenida hasta la formalización del contrato.

## **8. GARANTIA DEFINITIVA.**

**8.1** El ADJUDICATARIO deberá presentar una garantía definitiva del cinco por ciento (5%) del importe de adjudicación, en cualquiera de las formas establecidas en la cláusula 7.1,

También se admite para el presente caso la constitución de la garantía mediante retenciones en el precio.

Se deberá además prestar una garantía complementaria por un importe de 2.828.947,01 €, que se exige en virtud de lo establecido en el artículo 151.2 LOTUP, la cual responderá de las obligaciones generales que tiene el urbanizador ante la Administración. La citada garantía responderá de las obligaciones establecidas en el precepto indicado aunque sea prestada por el empresario constructor.

**8.2** Estas garantías deberán constituirse en el plazo de diez días naturales, a partir del siguiente en que fuese notificada la adjudicación de la obra objeto de este pliego (15 días para los casos de Unión Temporal de Empresas), acreditando la constitución de la misma, con la exhibición y depósito de sus justificantes.

**8.3** La fianza definitiva responderá del cumplimiento por parte del empresario constructor de todas sus obligaciones de ejecución y de abono establecidas en el Contrato.

**8.4** La garantía permanecerá vigente durante el periodo de garantía de las obras y será liberado total o parcialmente a la firma por las partes del acta de recepción definitiva.

**8.5** Complementariamente, se practicará una retención del 5% de las certificaciones de obra, en garantía de la correcta ejecución de las obras, para responder de los defectos que el empresario constructor haya de corregir después de finalizar las obras y en general del cumplimiento de las obligaciones dimanantes del contrato, así como de las obligaciones de pago de salarios y seguros sociales.

## **9. PARTICIPANTES**

**9.1** Pueden presentar ofertas para optar a la adjudicación de las obras aquellas personas físicas o jurídicas que acrediten capacidad técnica y profesional suficiente para llevar a buen término todos los trabajos que se encomiendan en el presente pliego y que cumplan los requisitos establecidos en el mismo y sus anexos.

**9.2** Si varias empresas concurren mediante compromiso de constitución de una unión temporal, cada uno de los empresarios comprometidos en su constitución deberá acreditar los requisitos establecidos en el apartado "Documentación a presentar: Sobre num. 1: "Documentación administrativa", salvo los correspondientes a los puntos e) "Garantía provisional" y f) "Certificado de clasificación", que podrán ser cumplidos complementariamente entre las empresas comprometidas en la constitución de la U.T.E. Deberán acompañar asimismo, un escrito de compromiso en el que indicarán los nombres y circunstancias de los empresarios que lo suscriben y el porcentaje de participación de cada uno de ellos. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas.

## **10. CAPACIDAD JURIDICA**

**10.1** Están facultadas para contratar con las personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras que, gozando de capacidad jurídica o de obrar, no se hallen incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 60 TRLCSP, o en los que concurren circunstancias de incompatibilidad o incapacidad que, a continuación, se mencionan:

- Haber participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo de algún instrumento que afecte la ordenación del ámbito cuyas obras de urbanización se licitan.
- Ser una empresa vinculada al Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada cuyas obras de urbanización se licitan, en los términos establecidos en el artículo 274.2 TRLCSP
- Haber presentado más de una oferta para la contratación, o haber suscrito propuesta en agrupación temporal con otros ofertantes si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una agrupación temporal.

**10.2** Si el Agente Urbanizador tuviese conocimiento de alguna de estas circunstancias con posterioridad a la celebración del contrato, o si la vinculación antes aludida se produjese a lo largo del desarrollo de éste, podrá resolverlo dejándolo sin efecto, con derecho a exigir del empresario el resarcimiento de daños y perjuicios que haya podido causar.

## **II FORMA DE ADJUDICACIÓN**

El presente contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto de acuerdo con lo dispuesto en el TRLCSP, para esta forma de adjudicación.

## **11. PRESENTACION DE OFERTAS.**

11.1 Este Pliego de Bases, podrá ser descargado de la página web siguiente [www.grupo-atika.com/licitacionquartdepoblet](http://www.grupo-atika.com/licitacionquartdepoblet) a partir del día siguiente a la publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea o del BOE.

El resto de la documentación para la licitación, Alternativa Técnica y Proposición Jurídica Económica (Proyecto de Urbanización) estará a disposición de los licitadores en la sede de la mercantil sita en Calle Felix Pizcueta nº 14 de Valencia. No obstante, a solicitud de los mismos enviada a la siguiente dirección [enrique.santaremigia@grupo-atika.com](mailto:enrique.santaremigia@grupo-atika.com) les será remitido por vía telemática.

Las ofertas de los licitadores, junto con la documentación exigida, se presentarán en el plazo máximo de cincuenta y dos días desde la última publicación del anuncio en el DOUE, en el DOCV o en un periódico de amplia difusión en la provincia.

**11.2** La citada documentación deberá presentarse en tres sobres precintados, firmados por el licitador o persona que lo represente debiendo indicar en el anverso del sobre su respectivo contenido y el nombre del licitador.

Cada licitador no podrá presentar propuestas en régimen de Uniones Temporal de Empresas si lo ha hecho individualmente, con la penalización, en su caso, de la desestimación de todas las proposiciones por él presentadas.

No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan errores, omisiones o tachaduras que impidan conocer con claridad algún aspecto de la proposición que se estime fundamental.

**11.3** No se admiten en el presente caso la presentación de variantes o mejoras a ofrecer por los licitadores, ni tampoco la presentación de varias ofertas por una misma empresa o empresas vinculadas.

**11.4** La documentación contenida en los sobre 1 y 2 será entregada en soporte digital formato pdf, sin perjuicio de exigir documentos originales a la empresa que finalmente resulte adjudicataria.

La documentación del sobre 3, será aportada en formato papel, salvo el desglose presupuestario a que hace referencia la cláusula 12.3 que será aportado en formato digital bc3.

## **12. Documentación a presentar**

### **12.1 Sobre nº 1. Documentación administrativa**

Incorporará la firma de la persona que represente legalmente al ofertante.

Habrà de contener la siguiente documentación:



### 12.1.1 EMPRESARIOS DE LA COMUNIDAD EUROPEA

- a) Si el ofertante es una Sociedad, escritura de constitución de la misma, y certificación del Registro Mercantil (u organismo equivalente en el País del domicilio social del Empresario) que refleje la situación actual de la empresa. Este último requisito podrá ser sustituido por declaración responsable de la Sociedad de que el contenido de la escritura de constitución, así como los estatutos y los cargos directivos de la misma, con sus correspondientes poderes, siguen estando vigentes en la actualidad y no revocados. En caso contrario, si se han producido cambios o modificaciones, deberán aportarse fotocopias, compulsadas ante notario, de los documentos que acrediten esas circunstancias.
- b) Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición o documento equivalente del país del domicilio social del Empresario.
- c) Poder bastanteado, si se obra en representación de sociedad, tanto para la presentación de oferta como para la firma del contrato.
- d) Declaración responsable de que ni el ofertante, ni el representante de éste, en su caso, se hallan comprendidos en alguna de las circunstancias señaladas en el Art. 60 TRLCSP que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, ajustada al modelo acompañado como anejo V; ni que se haya incurrido en los supuestos del apartado 10.1 del presente Pliego ajustada al modelo acompañado como anejo VI. El empresario adjudicatario deberá presentar antes de la firma del contrato certificación positiva, de que el ofertante se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.
- e) Resguardo acreditativo de la Garantía provisional
- f) Certificado de clasificación

Para tomar parte en la licitación, deberá justificarse estar clasificado en los siguientes:

GRUPO A	SUBGRUPO 1 y 2
GRUPO B	SUBGRUPO 3
GRUPO E	SUBGRUPO 1
GRUPO G	SUBGRUPOS 4 Y 5
GRUPO I	SUBGRUPO 1, 3, 5 y 6
GRUPO K	SUBGRUPO 6

En caso de no estar clasificado, el empresario deberá justificar su solvencia económica y financiera por uno o varios de los medios establecidos en el artículo 75 TRLCSP. Igualmente deberá acreditar su solvencia técnica por los medios establecidos en el artículo 76 TRLCSP., conforme a los Anejos III y IV.

Los licitadores inscritos en el Registro General de Contratistas de la Generalidad Valenciana deberán presentar en el Sobre A, además de copia compulsada o autentica del certificado de inscripción vigente, el correspondiente documento acompañado de la declaración responsable relativa a la no alteración de datos que constan en el mismo y del DNI del firmante de la proposición, los documentos previstos en las letras d) e) y f)

### **12.1.2 EMPRESARIOS DE PAISES NO MIEMBROS DE LA COMUNIDAD EUROPEA**

La documentación que a continuación se relaciona, deberá presentarse acompañada de traducción jurada al idioma español, en el caso de que la redacción original figure en otro idioma distinto.

- a) Además de los documentos señalados en las letras a), b), c), d), e), f), los empresarios miembros de la Comunidad Europea presentarán documento acreditativo de la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en la legislación española vigente.

Adicionalmente, en el caso de empresas no pertenecientes a un Estado miembro de la Unión Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, deberán acreditar su capacidad de obrar mediante certificación expedida por la respectiva representación diplomática española, acompañando el informe correspondiente. Asimismo, deberán justificar mediante informe de la respectiva representación diplomática española, que su Estado de procedencia admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación sustancialmente análoga. Estas empresas deberán, además, tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y acreditar su inscripción en el Registro Mercantil.

- b) Documentos acreditativos de la solvencia económica y financiera, a través de lo previsto en punto f) del apartado anterior.
- c) Declaración de sumisión expresa al Régimen Jurídico establecido en el Pliego de Bases y de someterse expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden.

Los documentos referenciados se presentarán mediante copia legalizada por Notario en el caso de no presentarse el original.

### **12.2 Sobre número 2.- Documentación Técnica**

Incorporará la firma de la persona que represente legalmente al ofertante.

Contendrá los siguientes documentos ajustados a los criterios de puntuación técnica:

- a) Relación valorada de las obras ejecutadas en los últimos tres años, con especial referencia a las obras de iguales o similares características a las del presente concurso, acompañadas en su caso, de certificados de buena ejecución firmados por el facultativo director, u organismo o empresa contratante.
- b) Relación de medios (maquinaria, medios auxiliares y personal con cualificación técnica), con mención expresa de los que se dedicarán a la ejecución de la obra.
- c) Metodología y procedimientos para la realización de los trabajos objeto del contrato. En el que se incluirá memoria y proceso constructivo con las mejoras técnicas propuestas para la consecución del plazo y buena ejecución de la obra. Se valorará también la disposición por parte del Adjudicatario de las obras de naves y terrenos necesarios para el acopio de los materiales destinados a la ejecución de las obras, así como su proximidad a las mismas.
- d) Plan de obra y plazo de ejecución

En ningún caso el plazo ofertado podrá superar el señalado en el presente Pliego-

- e) Previsión de las certificaciones mensuales, parciales y acumuladas. Igualmente se aportará el correspondiente Plan de Seguridad y Salud adoptado a su organización y medio, valorado.
- f) Certificado de calidad, emitidos por organismos reconocidos en la Unión Europea (ISO 9001, ISO 9002, ISO 14001 ó PAC), si se dispone de los mismos. En el caso de UTE se aportarán las certificaciones correspondientes a las empresas.
- g) Explicación de las mejoras en los plazos de ejecución de las obras con respecto a los contemplados en este pliego.

### **12.3.-Sobre nº 3 Proposición Económica**

Propuesta Económica. Incorporará la firma de la persona que represente legalmente al OFERTANTE y contendrá la oferta económica especificando el presupuesto de ejecución material, los gastos generales, el beneficio industrial, el total de ejecución por contrata y el IVA, de conformidad con el modelo del Anexo VII.

Además, deberá adjuntarse a la oferta el presupuesto desglosado por partidas. Este desglose deberá ser aportado entregado en formato digital bc3, siguiendo la estructura del presupuesto del proyecto facilitado.

## **13. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

Los criterios de valoración de las ofertas son lo siguientes:

- |     |                                      |                  |
|-----|--------------------------------------|------------------|
| 1.- | Valoración técnica de la proposición | de 0 a 70 puntos |
| 2.- | Oferta económica                     | de 0 a 30 puntos |

Total		100 puntos
1.-	VALORACION TECNICA DE LA PROPOSICION	(70)
1.1.-	<u>Programa de trabajo y plazo de ejecución</u>	(35)
a)	<i>Plan de obra y plazo de ejecución</i>	(20)
	El licitador presentará un programa para el desarrollo de los trabajos ajustado a la realidad y viable tipo PERT, con diagrama de barras donde se analicen las duraciones, holguras y camino crítico de las unidades más importantes de la obra, acompañándose histograma de los importes realizados mensualmente a los precios de ejecución por contrata respetándose las mensualidades previstas.	
b)	<i>Memoria y proceso constructivo. Mejoras</i>	(15)
	En estrecha relación con el Plan de obra y plazo de ejecución, el equipo técnico adscrito a la obra y los recursos propios en el entorno de la obra, se realizará una descripción de la ejecución de las unidades significativas de la obra en relación con su rendimiento, medios aportados para su realización y dificultades constructivas de los mismos. Se valorarán las mejoras técnicas y constructivas, así como los procedimientos propuestos para garantizar el cumplimiento del plazo.	
1.2.-	<u>Acreditación de experiencia en proyectos similares y calidad.</u>	(15)
a)	<i>Calidad en otras obras de urbanización</i>	(7)
	A tales efectos podrán incluirse hasta cinco certificados de obra firmados por el director facultativo o empresa contratante.	
b)	<i>Número de obras realizadas en los últimos tres años con presupuesto de licitación mayor a 6 millones.</i>	(5)
c)	<i>Certificado ISO-9002 o en defecto PAC.</i>	(3)
	La empresa aportará certificado acreditativo de que le ha sido concedido el certificado de "empresa registrada" de acuerdo con la norma UNE-EN ISO-9002. Si se careciese de la citada certificación será necesario acompañar una memoria explicativa del Plan de Aseguramiento de la Calidad, o documento similar, donde se determine el sistema de calidad que el licitador piensa establecer en la obra, su organigrama, unidades sometidas al mismo y procedimiento a emplear.	
1.3.-	<u>Medios humanos y materiales</u>	(20)
a)	<i>Medios humanos o equipo técnico adscrito a la obra</i>	(9)
	Se valorará la titulación y experiencia de los técnicos de la empresa asignados. En este sentido la oferta deberá contener el organigrama jerárquico y funcional de los equipos de trabajo, así como los "curriculum vitae"	

de las personas fundamentales de los mismos y el compromiso de ocupación e intervención del personal asignado.

b) *Proporción de recursos a disposición de la empresa en el entorno de la obra* (8)

Relación de medios humanos, maquinaria, medios auxiliares, instalación, canteras, acopios, etc. que la empresa dispone, para la ejecución de la obra.

c) *Nivel del centro de decisión contractual de la empresa próximo al organismo contratante.* (3)

Se valorará la ubicación del centro de decisión contractual de la empresa para garantizar el buen servicio y la rapidez en la gestión, toma de decisiones y contacto con el Promotor.

Se valorará la permanencia de los centros de máxima decisión de la empresa que garantice la máxima respuesta ante los problemas que puedan plantearse una vez terminada la obra.

2.- OFERTA ECONOMICA (30)

2.1.- Este criterio valorará el esfuerzo económico sobre la oferta, desestimándose aquellas que estén por encima del presupuesto de licitación.

Solo se considerarán aquellas ofertas que se encuentren en la banda comprendida entre el tipo de licitación y +10 puntos porcentuales respecto al valor medio de los porcentajes de baja de las ofertas presentadas, conforme al tipo de licitación.

Se valorarán de 0 a 20 puntos las ofertas económicas comprendidas en la banda antes definida, asignando la máxima puntuación a la baja media corregida +5 y con valores proporcionales al resto. Siendo la baja media corregida, la media resultante de considerar las ofertas comprendidas dentro del intervalo anterior.

Se valorará de 0 a 10 puntos las ofertas económicas que acepten como forma de pago la retribución en solares adjudicados al Agente Urbanizador en el Proyecto de Reparcelación del sector que se pretende urbanizar

Las parcelas sobre las que se puede ofertar son las siguientes:

- Manzana M-4
- Manzana M-11
- Manzana M-12
- Manzana M-13
- Manzana M-14

El ofertante deberá seleccionar una o varias parcelas de las indicadas, así como la valoración que oferte sobre las mismas. En ningún caso se valorarán ofertas por debajo de 300 €/m<sup>2</sup> sobre los suelos de renta libre y de 200 €/m<sup>2</sup> sobre los solares de VPO.

Se asignará la máxima puntuación a la propuesta que acepte el mayor

importe económico total de retribución en suelos y con valores proporcionales al resto.

#### **14. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

**14.1.-** Las ofertas de los licitadores, junto con la documentación exigida, se presentarán en el plazo de cincuenta y dos días desde la última publicación del anuncio en el DOUE, en el BOE, o en un periódico de amplia difusión en la provincia. Las plicas se presentarán en la Notaría indicada en el anuncio, donde quedarán depositadas hasta su apertura.

**14.2.-** Podrán presentarse las ofertas para participar en el procedimiento de licitación por correo certificado, justificando la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciando a la Notaría o al urbanizador la remisión de la oferta, mediante télex, fax o telegrama, en el mismo día.

#### **15.- APERTURA DE OFERTAS**

**15.1-** Para la selección del Empresario Constructor se aplicarán las siguientes reglas:

- a) En el plazo máximo de un mes desde la finalización del plazo para presentar ofertas se procederá a la apertura de las proposiciones económicas.
- b) Previamente, en el sexto día hábil a contar desde la finalización del plazo para la presentación de las ofertas, el Urbanizador calificará los documentos acreditativos de la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores presentados en tiempo y forma.
- c) Una vez calificada la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores el Urbanizador procederá, en acto público y bajo fe notarial, a la apertura de las ofertas de aquellos que hayan sido calificados favorablemente. Las ofertas de los licitadores se protocolizarán al acta notarial del concurso.
- d) La apertura de plicas se realizará bajo la dirección del Urbanizador y la fe pública del Notario, que hará constar las actuaciones e incidencias que se produzcan mediante diligencia en el acta del concurso. Igualmente, el Notario supervisará y asesorará sobre el cumplimiento de la legalidad formal durante el acto.
- e) La propuesta de adjudicación, junto con el resto de propuestas presentadas, incluidas las que hayan sido calificadas negativamente, serán comunicadas a la Administración actuante en el plazo de quince días desde la apertura de plicas.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto, ni frente al Urbanizador ni frente a la Administración, mientras no se haya procedido a la firma del contrato correspondiente entre el urbanizador y el empresario constructor. Sin la citada forma no se entiende materializado el contrato.

**15.4.-** El procedimiento para la exclusión de quien se postule como empresario Constructor se iniciará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante notificación a aquél en quien puedan concurrir las circunstancias previstas a tal efecto en la LOTUP y en el resto de normativa aplicable. Mediante esa notificación se le concederá al licitador un plazo de quince días hábiles para que pueda formular alegaciones en defensa de su candidatura. El plazo de quince días será también hábil para practicar o solicitar todas aquellas pruebas que se estimen oportunas.

**15.6.-** En el supuesto en que, una vez iniciado el procedimiento para la selección del Empresario Constructor, no se presentaran ofertas o habiéndose formulado ninguna resulte elegible el Urbanizador lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días.

**15.8.-** En caso de resolución del Contrato entre el Urbanizador y el Empresario Constructor, se ofrecerá la posibilidad de suscribir un nuevo Contrato al resto de licitadores según el orden de prelación en que hayan quedado sus ofertas. El nuevo Empresario Constructor deberá asumir las mismas obligaciones que el inicial, salvo aquellas que ya hayan sido debidamente cumplidas.

**15.9.-** En caso de que no existan otros licitadores o éstos no acepten firmar el contrato, se incoará nuevo procedimiento de selección de Empresario Constructor, que tendrá por objeto las obras que queden pendientes. El tipo de licitación en ese procedimiento será el coste de las obras pendientes según la Proposición Jurídico-Económica del Urbanizador. El pliego de prescripciones técnicas deberá indicar la obra pendiente de ejecución que sea objeto de nueva licitación.

### III FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

#### 16.- OBLIGACIONES PREVIAS A LA FORMALIZACION DEL CONTRATO

**16.1.-** Acusado recibo de la adjudicación, el ADJUDICATARIO, dentro del plazo de cinco días, deberá aportar los siguientes documentos:

-Documento que acredite el pago de los anuncios de licitación y gastos del concurso.

-Documento en el que se adscriba nominativamente a las obras un delegado con titulación profesional adecuada, con dedicación plena y capacidad suficiente para representar a la empresa en todo cuanto afecta a su ejecución.

-Documento que acredite haber constituido a disposición del órgano contratante garantía definitiva por importe del cinco por ciento (5%) del presupuesto de adjudicación.

- Documento que acredite haber constituido la garantía complementaria a la que se hace referencia en la Cláusula 8.1, párrafo segundo, del presente Pliego.

-Cuando el ADJUDICATARIO tuviera la condición de unión temporal de empresas, escritura pública de constitución inscrita en el Registro Especial del Ministerio de Economía y Hacienda, u organismo equivalente del país del domicilio social del Empresario, y nombramiento de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

**16.2.-** Antes de iniciar los trabajos, **el URBANIZADOR se obliga a contratar por cuenta del EMPRESARIO CONSTRUCTOR el cual se obliga a suscribir y mantener hasta la fecha de recepción** sin reservas o desde la subsanación de éstas, las coberturas de riesgos que a continuación se señalan:

**Seguro de Todo Riesgo Construcción** que cubra los daños físicos accidentales que pueda sufrir la obra durante su ejecución por Importe del Precio del Contrato, excluido el IVA, y durante un periodo de **UN año a partir de la Recepción** en concepto de Periodo de Mantenimiento, corriendo a su cargo el coste de la correspondiente prima. El beneficiario será el promotor, las franquicias previstas por este seguro correrán por cuenta exclusiva del EMPRESARIO CONSTRUCTOR y sus Subcontratistas.

En la póliza de seguro contemplada anteriormente se incluirá la cobertura **daños producidos sobre bienes preexistentes en el ámbito de ejecución de las obras o en las instalaciones** del AGENTE URBANIZADOR.

**16.3.-** Antes de iniciar los trabajos, el EMPRESARIO CONSTRUCTOR se obliga a contratar los siguientes seguros, en ningún caso la contratación de los mismos le exime de la obligación de contratar los seguros exigidos legalmente:



Seguro por el cual el EMPRESARIO CONSTRUCTOR se compromete a cubrir la **Responsabilidad Civil Extracontractual** derivada de los daños causados a los demás contratistas, subcontratistas, el AGENTE URBANIZADOR y sus representantes, así como a las personas ajenas que no estén vinculadas a las entidades nombradas en la ejecución de las obras e instalaciones o como consecuencia de las reparaciones por vicios o defectos de ejecución. En este seguro figuran como Asegurados tanto el CONTRATISTA como sus SUBCONTRATISTAS. Las franquicias previstas para este seguro correrán por cuenta exclusiva del CONTRATISTA y sus subcontratistas. La cobertura será de 600.000€ (SEISCIENTOS MIL EUROS) por siniestro como mínimo, y se incluirá expresamente la garantía denominada Responsabilidad Civil Patronal (reclamaciones derivadas de accidentes de los operarios), durante toda la ejecución de la obra, en garantía de la indemnización por muerte o incapacidad en los términos establecidos en el Convenio Colectivo de la Construcción y Obras Públicas para la provincia de Valencia y el Convenio General del Sector de la Construcción, y en todo caso con un sublímite por víctima no inferior a 150.000€ (CIENTO CINCUENTA MIL EUROS).

Igualmente se incluirá la Garantía de RC Post-Trabajos, hasta al menos 12 meses después de la finalización o entrega de los mismos.

Además de lo indicado anteriormente se incluirán las siguientes coberturas o cláusulas:

- ✓ Seguro de Responsabilidad Civil Derivada de los daños a cosas y/o personas provocadas por los vehículos de motor en el lugar de la Obra. Dicha debe prever también, el incendio o explosión de los vehículos y/o de los enseres transportados: y operaciones de carga y descarga de los mismos vehículos de propiedad y/o de todas formas utilizados por el CONTRATISTA y/o por sus subcontratistas.
- ✓ Así mismo, se cubrirán los daños a colindantes o adyacentes, así como a conducciones subterráneas.

Entre las partes contratantes se convendrá que el AGENTE URBANIZADOR, el representante del PROMOTOR y sus empleados, son considerados terceros a todos los efectos de la garantía amparada por dichas Pólizas.

La Compañía Aseguradora Renunciara a su derecho de Subrogación frente al PROMOTOR, al representante del AGENTE URBANIZADOR y al personal de ambos.

EL AGENTE URBANIZADOR y el EMPRESARIO CONSTRUCTOR figurarán como asegurados en las Pólizas sobre todo lo relativo a daños ocasionados por los trabajos que les competen y que constan en el Contrato.

El EMPRESARIO CONSTRUCTOR no deberá comenzar los trabajos hasta que todos los Seguros a su cargo hayan sido formalizados. Dicha formalización no irá, en ningún caso, en perjuicio de la responsabilidad general asumida por el CONTRATISTA según lo previsto en las normas legales y en este contrato.

El EMPRESARIO CONSTRUCTOR deberá, además, facilitar copias de las mencionadas Pólizas al promotor antes de iniciar los trabajos. Si este requisito no se cumple, no se podrá iniciar ninguna actividad en Obra, sin que esto produzca retraso en la fecha prevista de terminación de la Obra y de las instalaciones.

El EMPRESARIO CONSTRUCTOR es responsable de que los subcontratistas quedan cubiertos por todos los Seguros reseñados anteriormente para el CONTRATISTA, por lo que asume toda la responsabilidad que pueda derivarse de su inexistencia o insuficiente cobertura.

Los importes de los daños o accidentes hasta el valor fijado en las franquicias de la Póliza correrán a cargo del CONTRATISTA causante de la misma.

Ninguno de los Seguros mencionados en la presente cláusula, incluido los suscritos por el AGENTE URBANIZADOR, limitarán en modo alguno la responsabilidad del CONTRATISTA con arreglo a las obligaciones contractuales y legales. Por tanto, el CONTRATISTA responderá de los daños producidos aun cuando éstos superen el máximo previsto en dichas pólizas.

## **17.- FORMALIZACION DEL CONTRATO**

**17.1.** El contrato se otorgará dentro de los 15 días siguientes al recibo de la notificación de la adjudicación, siendo a costa del contratista los gastos derivados de su otorgamiento, en caso de que el adjudicatario solicite su elevación a escritura pública.

**17.2.-** Si por causas imputables a la Administración, al urbanizador o al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato se estará a lo dispuesto en el TRLCSP..

## **IV EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

### **18.- OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO CONSTRUCTOR**

**18.1.-** Obligaciones fiscales, laborales y sociales

El CONTRATISTA está obligado al cumplimiento de la legislación vigente aplicable, especialmente en todo lo previsto en las disposiciones en materia administrativa, fiscal, laboral, medioambiental, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el Trabajo (Ley de Prevención de Riesgos Laborales), u otros que sean de aplicación. A tal efecto, deberá presentar aquellos justificantes oficiales que, en cada momento se la requieran (TC1, TC2, etc.). Deberá presentar antes del inicio de las obras el Plan Medioambiental y de gestión de residuos y Plan de Seguridad y Salud con el fin de ser aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud de la ejecución de la obra.

El incumplimiento de las mismas constituirá causa suficiente para la resolución del contrato.

#### **18.2.- Cumplimiento de los plazos**

El CONTRATISTA queda obligado al cumplimiento de los plazos de ejecución de los trabajos en los términos establecidos en el programa de trabajos que se apruebe conforme al PLAN DE OBRA.

#### **18.3.- Cesión del contrato y subcontratación**

El EMPRESARIO CONSTRUCTOR no podrá ceder en todo o parte del contrato sin la previa aprobación por escrito del Agente Urbanizador.

En caso de que el EMPRESARIO CONSTRUCTOR subcontratase algún trabajo, se compromete a que las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato, especialmente las de carácter laboral y social, se cumplan además por dicho subcontratista, de acuerdo con la Ley de la Subcontratación en el Sector de la Construcción de 18 de octubre de 2006.

El Agente Urbanizador tendrá derecho a comprobar el cumplimiento de las obligaciones por parte del CONTRATISTA y el subcontratista, de conocer quienes son éstos y de pedir justificantes del cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

En ningún caso podrá concertarse por el CONTRATISTA la ejecución parcial de contrato con personas incurso en suspensión de clasificaciones o inhabilitadas para contratar.

### **19. COMPROBACION DEL REPLANTEO.**

**19.1.-** El inicio de las obras se producirá como máximo en el plazo de un (1) mes, desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación acreditándose mediante el levantamiento del acta de comprobación de replanteo de las obras. Esta acta deberá ser firmada tanto por el Agente Urbanizador y el Empresario Constructor, dando comienzo las obras objeto de este Pliego.

**19.2.-** El acta de replanteo será suscrita por el Urbanizador, el Empresario Constructor, un técnico del Ayuntamiento y la Dirección Facultativa, y en ella se harán constar los siguientes extremos:

- a) La comprobación de la adecuación del proyecto de ejecución a la realidad geométrica del terreno sobre el que se actúa.
- b) La verificación de la disponibilidad del terreno, necesario para el comienzo de las obras.
- c) La viabilidad del proyecto de ejecución, a la vista de las características físicas del terreno y otras contingencias no previstas que pudieran presentarse.

El Urbanizador convocará a quienes deban suscribir el acta de replanteo, con una antelación mínima de cinco días.

En el acta de replanteo se recogerá la fecha del comienzo de las obras, así como cualquier reserva o discrepancia que se pudiera observar por quienes deban suscribirla.

**19.3.-** No podrán iniciarse las obras sin que se haya extendido acta favorable de comprobación de replanteo. Si se hacen constar reservas y estas resultan fundadas técnicamente, se suspenderá su ejecución hasta que el Ayuntamiento dicte resolución ordenando su iniciación o la suspensión definitiva.

## **20.- PROGRAMA DE TRABAJO**

**20.1** El EMPRESARIO CONSTRUCTOR en todo momento vendrá obligado a cumplir el Plan de Obra, de acuerdo con los plazos parciales e hitos establecidos en la documentación de licitación, así como el volumen de obra a realizar en cada periodo y su importe en Euros.

**20.2-** El Plan de obra se podrá actualizar de acuerdo con las modificaciones aceptadas por la Dirección Facultativa con el visto bueno del Agente Urbanizador.

## **21.-PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD**

**21.1.** El CONTRATISTA elaborará un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo, en el plazo de un mes desde la formalización del contrato en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

**21.2.** El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud de la ejecución de las obras

**21.3.** En todo caso, respecto al Plan de Seguridad y Salud en las obras de construcción se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

## **22.- PLAN MEDIOAMBIENTAL**

**22.1.** El CONTRATISTA está obligado a cumplir todas las disposiciones legales en materia de medio ambiente, siendo responsable de la puesta en práctica de las mismas, así como de las consecuencias que se deriven de su incumplimiento, tanto en lo que se refiere a la actividad propia como a la subcontratada.

**22.2.** El CONTRATISTA deberá redactar, a su coste, un Plan Medioambiental, donde se indiquen las disposiciones y actuaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente. Este plan se entregará a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, para su aprobación, en el plazo de un mes desde la firma del contrato.

**22.4.** El AGENTE URBANIZADOR no aceptará ninguna reclamación por parte del CONTRATISTA, por interrupciones en el trabajo, por incumplimiento de la Legislación Medioambiental, o de las normas recogidas por el plan medioambiental de la obra.

**22.5.** El CONTRATISTA cumplirá con todas las disposiciones en cuanto a gestión de residuos, almacenamiento de residuos peligrosos y mantenimiento de la maquinaria, siendo responsable de la correcta gestión de los residuos, que genere como consecuencia de la ejecución del contrato. El incumplimiento grave, por parte del CONTRATISTA, de alguno de los apartados anteriores, podrá ser sancionado por el importe necesario para subsanar los daños producidos. Si el incumplimiento continuara, el AGENTE URBANIZADOR dispondrá de los medios para el cumplimiento, repercutiendo el coste en el CONTRATISTA.

## **23.- EJECUCION DEL CONTRATO. NORMAS GENERALES**

**23.1.** El CONTRATISTA no adquiere en virtud del contrato, ni la posesión civil ni natural del espacio sobre el que se ejecutan las obras, siendo su situación de mera ocupación para la ejecución de las Obras.

**23.2** El CONTRATISTA ejecutará los trabajos objeto del contrato en el plazo previsto, utilizando, en todo caso, la mano de obra que se requiera y los materiales, maquinaria, herramientas o equipos necesarios.

**23.3.** Todos los materiales, equipos y la ejecución de los trabajos deberán ser de la calidad exigida en el Proyecto constructivo y documentación complementaria, estarán de acuerdo con las instrucciones de la Dirección Facultativa y en su caso de la empresa encargada del Control de Calidad, y estarán sujetos, en cualquier momento, a los ensayos y pruebas que dispongan las mismas.

**23.4.** El CONTRATISTA realizará a su costa todas las construcciones e instalaciones para el desarrollo de los trabajos contratados, incluido, el transporte de materiales en el recinto de la obra hasta su lugar de empleo y todas las operaciones necesarias para llevar a buen fin sus trabajos. También correrán de su cuenta la tramitación y obtención de las acometidas de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono, etc. que le sean necesarias, el almacenaje de materiales, equipos, etc..., siendo responsable del mantenimiento y custodia de las instalaciones, materiales, equipos y maquinaria de que disponga para la ejecución de los trabajos objeto de este contrato.

**23.5.** Serán por cuenta del CONTRATISTA los gastos inherentes a los consumos generados para la realización de los trabajos, policía y vigilancia de las obras objeto de este contrato.

**23.6.** El CONTRATISTA tendrá la responsabilidad de aportar todo el personal necesario, tanto en sus niveles de dirección y organización o administración, como en los de ejecución, para el correcto cumplimiento de las obligaciones contractuales. El CONTRATISTA empleará en la obra únicamente el personal adecuado con las calificaciones necesarias par la realización del trabajo.

**23.7.** El CONTRATISTA estará obligado a mantener limpia la obra, así como a retirar todo el material sobrante. Tanto la maquinaria como los elementos auxiliares quedarán adscritos a las obras hasta su recepción, sin que puedan ser retirados sin autorización previa de la Dirección Facultativa.

**23.8.** Durante el desarrollo de las obras y hasta la finalización del contrato, el CONTRATISTA es responsable de los defectos que en la realización de sus trabajos puedan advertirse.

**23.9.** Serán por cuenta del CONTRATISTA la redacción y tramitación de proyectos de instalaciones de obra, grúas, andamios, la instalación de las señalizaciones previas precisas para indicar el acceso a la obra, circulación en la zona que ocupan los trabajos y en los puntos de posible peligro debido a aquellas, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones; instalación de señalización adicional de carácter descriptivo de acuerdo con el modelo que se adjunta como Anexo VIII. También serán por cuenta del CONTRATISTA la redacción y tramitación, incluidos los visados correspondientes, de los proyectos de las instalaciones contempladas en este contrato, así como las gestiones necesarias hasta su total legalización, ante los organismos competentes.

**23.10.** El CONTRATISTA deberá asumir que, durante la ejecución de las Obras de Urbanización, se estén ejecutando obras de edificación y de Urbanización Privativa en el interior de las parcelas por otros, debiendo facilitar y colaborar con los otros contratistas en la coordinación de los trabajos, accesos, acopios, ejecución de unidades de obras, pruebas de ensayos, etc. En caso de discrepancia entre contratistas, se estará a lo que decida el AGENTE URBANIZADOR. Los que ejecuten obras de edificación deberán mantener la obra de urbanización en perfecto estado de limpieza y serán responsables de los daños que causen en las mismas en la ejecución de sus trabajos; en todo caso será del AGENTE URBANIZADOR y la DIRECCIÓN FACULTATIVA la responsabilidad del cumplimiento de estos últimos condicionantes.

#### **24.- CONTROL DE CALIDAD**

**24.1.** Se realizarán los estudios, ensayos, análisis de materiales, equipos, instalaciones y unidades de obra que la Dirección Facultativa ordene, incluyendo los correspondientes al control de calidad relativo al Seguro Decenal, para control de calidad de las obras, siendo obligación del CONTRATISTA facilitar la ejecución de estos trabajos, prestando las ayudas necesarias.

**24.2.** Serán de la exclusiva responsabilidad del CONTRATISTA los retrasos, demoliciones y reposiciones que se deriven de resultados negativos de la inspección de la calidad.

#### **25.- MODIFICACION DE LOS TRABAJOS**

**25.1.** El Urbanizador podrá introducir modificaciones en los trabajos por cualquier causa, siendo obligatorias para el CONTRATISTA las modificaciones que produzcan aumento, reducción o supresión de las unidades de obra o sustitución de una unidad de obra por otra, siempre que ésta sea una de las comprendidas en el contrato. Para su abono se aplicarán los precios de las unidades de obra correspondientes que figuran en el presupuesto del Proyecto si existieran en el mismo.

Los proyectos Modificados o Reformados serán aprobados por Urbanizador.

**25.2.** Para el caso de que no estén contempladas estas unidades de obra en el presupuesto del Proyecto se fijarán estos precios contradictoriamente entre el Urbanizador y el Constructor. Estos precios contradictorios se formarán a partir de los precios unitarios del proyecto si existieran y en el caso de que no figuren en el proyecto se tomarán como referencia los establecidos por el Cuadro de Precios del Colegio de Ingenieros de Caminos y en su defecto el Cuadro de Precios del Instituto Valenciano de la Edificación vigentes para 2007. Estos precios se consideran de ejecución por contrata y se les aplicará el coeficiente de baja de la adjudicación.

En caso de no figurar estos precios en el mencionado documento, la Dirección Facultativa fijará el precio contradictorio, basándose en lo establecido en los párrafos anteriores, siendo obligatorias para el CONTRATISTA estas modificaciones siempre que no se supere el 20% del importe del Contrato en obra modificada.

**25.3.** En caso de supresión o reducción de obras, el CONTRATISTA no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna, salvo que estas modificaciones sean en cuantía superior al 35% del importe del contrato. En este caso, el CONTRATISTA tendrá derecho a recibir el 3% del valor de las obras suprimidas o reducidas en exceso del límite anterior.

**25.4.** Las aclaraciones e interpretaciones que sobre el proyecto dicta la Dirección Facultativa no se considerarán en ningún caso modificaciones, y no tendrán repercusión ninguna sobre el precio y el plazo del contrato.

## **26.- ENTREGA DE LAS OBRAS**

La entrega de la totalidad de las obras contempladas en este Pliego de condiciones será como máximo en el plazo de 18 meses previsto en el programa de trabajos o el presentado en su oferta por el adjudicatario, habiendo cumplido en su totalidad los hitos contemplados en la cláusula 5 de este Pliego.

En caso de que se produjera algún retraso en el plazo final establecido, se aplicará una penalización con un máximo del 10% del precio total del contrato.

El pago o deducción de dichas sanciones no eximirá al Contratista de las obras de su obligación de terminar la obra o cualquier otra de sus obligaciones y responsabilidades según el Contrato, y en ningún caso constituirá una renuncia por el Agente Urbanizador a sus derechos en el contrato, incluida la resolución del mismo.

El Contratista de las obras deberá empezar la obra tras el levantamiento del acta de comprobación de replanteo de las obras.

Si el Contratista de las obras se retrasa en la marcha de las obras por causas de fuerza mayor, o por retraso autorizado por la Dirección de Obras, entonces el plazo de ejecución deberá ser aumentado mediante una Orden de Cambio modificando el Programa de Trabajo contemplado en el presente Pliego.

## **27.- REVISIÓN DE PRECIOS**



La revisión de precios tendrá lugar, previa aprobación municipal, cuando el contrato se hubiera ejecutado en un 20% de su importe y haya transcurrido un año desde su adjudicación, mediante índices o fórmulas de carácter oficial, o mediante formulas tipo publicadas en diarios oficiales, en los términos establecidos en el artículo 103 del TRLCAP. No procederá revisión de precios si el ayuntamiento no aprueba previamente la retasación de cargas en los mismos términos que los propuestos para la revisión de las cargas del programa.

Esto no obstante podrá procederse a la revisión de precios sin necesidad de haberse ejecutado el 20% del importe, en el caso de que se proceda a la modificación de la Alternativa Técnica o a la Proposición Jurídico-Económica, en los términos del artículo 135 LOTUP, o a la retasación de cargas en los términos establecidos en el artículo 147 LOTUP.

## **28.- FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO**

**28.1.** Las obras se certificarán y abonarán mensualmente en base al avance real de la obra ejecutada y valoradas. Las fechas de las certificaciones respectivas serán las del último día de cada mes. El CONTRATISTA redactará y remitirá a la DIRECCIÓN FACULTATIVA una certificación provisional de las obras ejecutadas en el mes anterior. Dicha certificación, que habrá de ser enviada dentro de los 5 (cinco) primeros días del mes siguiente a aquél que es objeto de certificación, contendrá indicación de las unidades de obra ejecutadas y de los precios aplicables a las mismas. En la certificación y para cada unidad de obra, quedará identificada la cantidad ejecutada en el mes, la ejecutada con anterioridad y el total a origen, así como porcentajes respecto al total previsto en proyecto de cada una de las anteriores.

**28.2.** Las certificaciones tendrán el carácter de documento y entregas a buena cuenta. El pago total de las mismas se efectuará una vez concluidas las mismas a satisfacción del AGENTE URBANIZADOR, mediante una última certificación que recogerá la totalidad de la obra ejecutada y tendrá carácter de final, de cuyo importe se deducirán las cantidades percibidas por el CONTRATISTA por anteriores certificaciones. Del importe acumulado de la certificación se deducirán los importes totales de anteriores certificaciones mensuales, obteniéndose así el importe total correspondiente a la certificación en cuestión.

**28.3.** Una vez presentada la Certificación a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, ésta tendrá un plazo de 10 (diez días) a partir de su recepción, para dar su conformidad con las mediciones y valoraciones contenidas en la certificación.

En el caso de que algunas partidas no obtuvieran la conformidad de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, lo comunicará al CONTRATISTA para que repare a su costa y en el plazo que fije la DIRECCIÓN FACULTATIVA. Transcurrido dicho plazo, en el caso de conformidad parcial por la DIRECCIÓN FACULTATIVA con la certificación, la partida sobre la que existan discrepancias se desglosará, aprobándose la certificación sin la parte disconforme.

Si no se hubiesen subsanado los defectos, EL AGENTE URBANIZADOR podrá encomendar a un tercero la reparación de los mismos, en cuyo caso se retendrá el importe correspondiente a la certificación de que se trate hasta la completa subsanación de los defectos, deduciendo del precio de la certificación el coste en que incurra el tercero. En ningún caso, la falta de abono de estas certificaciones facultará al CONTRATISTA para la paralización o ralentización de las obras y/o partidas afectadas.

**28.4.** Las cantidades satisfechas por certificaciones tendrán carácter de pagos a buena cuenta, que no adquirirán carácter definitivo hasta que no se formalice la liquidación final de las obras y sin que supongan, en modo alguno, la aceptación de los trabajos realizados, o renuncia alguna a realizar cualquier tipo de prueba o rechazo sobre los trabajos certificados.

El AGENTE URBANIZADOR podrá requerir del CONTRATISTA el que éste elabore las certificaciones en algún determinado Programa de Ordenador de uso comercial, debiendo ser también entregada la certificación en soporte magnético.

**28.5.** El importe total de la certificación, una vez efectuadas las retenciones previstas en el presente Pliego, será abonado por el AGENTE URBANIZADOR mediante Pagare "no a la orden". El plazo de pago acordado es el de aplazado a 90 días desde la fecha de recepción de la factura. En cualquier caso, la fecha de vencimiento del pago será el día 20 inmediato posterior a la fecha resultante de aplicar el aplazamiento acordado a la fecha de recepción de la factura.

Del importe de cada certificación se retendrá en su caso, un porcentaje del 6% para cubrir los gastos la cláusula 4ª del presente Pliego. No procederá devolución alguna al CONTRATISTA por este concepto.

## **29.- RECEPCION PROVISIONAL**

**29.1.** Con una antelación de 45 días, el CONTRATISTA comunicará al Urbanizador la fecha en que prevé terminar totalmente las obras, a fin de que se pueda realizar su recepción.

**29.2.** Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

**29.3.-** El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización. En el día fijado para la recepción, se procederá, a examinar el estado de la obra y a comprobar si los trabajos realizados cumplen las normas técnicas de seguridad y cláusulas contractuales en cuanto a su ejecución.

Al acto de recepción asistirán, en todo caso un facultativo designado por la Administración, el Director Facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el Contratista, asistidos si lo estiman oportuno por un facultativo respectivamente. En caso de apreciarse deficiencias se procederá a requerir al Urbanizador su subsanación, con indicación de plazo para su cumplimiento, que se consignará en un Acta de recepción provisional.

Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, o en caso de no existir el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato, comenzando el periodo de garantía.

**29.4.-** La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa o desde que queden abiertas al uso público

### **30.- PLAZO DE GARANTIA**

**30.1.** El CONTRATISTA garantizará el trabajo por él ejecutado por un periodo de doce meses desde la fecha de la recepción de las obras o desde que se entiendan recibidas. Durante el citado período de garantía deberá corregir o subsanar prontamente sin daño para el funcionamiento de las instalaciones, cualquier anomalía que sea imputable a defectos de construcción, o a la calidad deficiente de los materiales o elementos empleados, atendiendo a las órdenes que en este sentido se le den la Dirección Facultativa, y si se resistiese o demorase en el cumplimiento de las mismas, el Urbanizador podrá proceder por sí, o a través de terceros, a la realización de los trabajos necesarios para subsanar aquellas faltas o defectos, deduciéndose de los pagos pendientes o de los avales o garantías los correspondientes gastos derivados, y sin que ello suponga una dejación en la responsabilidad de garantía para el CONTRATISTA.

**30.2.** Aquellas unidades que durante el plazo de garantía precisasen reparación estarán sujetas a un nuevo periodo de garantía de un año para el CONTRATISTA a contar desde la fecha de la recepción de la reparación por parte de la Dirección Facultativa.

**30.3.** Las garantías definitivas, y complementaria, tendrán vigencia hasta transcurridos doce meses a contar desde la fecha del Acta de Recepción, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 1.591 del Código Civil. En caso de que ambas partes lo juzguen conveniente, se podrá proceder a hacer recepciones parciales anticipadas, efectuándose las mismas de conformidad a lo que este contrato previene para la recepción provisional de las obras.

### **31. LIQUIDACION**

Una vez transcurrido el periodo de garantía y dentro de los 15 días anteriores a su cumplimiento se formalizará la propuesta de la liquidación correspondiente a la obra. A estos efectos el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, emitirá informe sobre el estado de las obras, procediendo en caso de ser favorable a la devolución o cancelación de la garantía.

En el caso de que hubiera liquidaciones pendientes, se procederá a su liquidación en los términos y plazos establecidos en el TRLCAP

### **32. RESPONSABILIDAD POR VICIOS O DEFECTOS CONSTRUCTIVOS**

Si apareciesen en la OBRA vicios o defectos constructivos o de los materiales, una vez expirado el plazo de garantía mencionado en este contrato, debidos a incumplimientos por parte del CONTRATISTA de sus obligaciones contractuales, éste responderá de los mismos, de acuerdo con el artículo 1.591 del Código Civil.

### **33. DIRECCION DE LAS OBRAS**

**33.1.** La Dirección Facultativa de las obras corresponde al equipo formado por los técnicos designados por el Urbanizador. Compete al Director Facultativo la interpretación técnica del proyecto de ejecución y la facultad de dictar las órdenes para su desarrollo, así como la comprobación y vigilancia de la correcta realización de la obra contratada.

**33.2.** Las órdenes y decisiones de la Dirección Facultativa de las obras serán vinculantes para el CONTRATISTA. La Dirección Facultativa dará cuantas órdenes estime necesarias o convenientes, siempre por escrito, bien en comunicación directa a las oficinas del CONTRATISTA o bien a través del Libro de Ordenes, al que en todo momento tendrá acceso y estará a su disposición.

**33.3.** El CONTRATISTA, a su vez, comunicará también por escrito a la Dirección Facultativa cuantas dudas, consultas, datos o instrucciones para la ejecución de las obras necesiten ser aclarados.

**33.4.** Durante la ejecución de las obras la Dirección Facultativa estará autorizada para ordenar por escrito:

- a) La retirada del emplazamiento, dentro de los plazos que se indiquen en la orden, de cualquier material que, en su opinión, no estuviera de acuerdo con el Proyecto de Ejecución.
- b) La sustitución de los materiales retirados por otros adecuados y convenientes, de acuerdo con el Proyecto y documentación complementaria.
- c) La demolición y correcta construcción de cualquier obra o trabajo que, a juicio de la Dirección Facultativa, no estuviera de acuerdo con el contrato no respecto a calidad de materiales y de ejecución.

Estos trabajos serán siempre a cargo del CONTRATISTA, y sin derecho al abono de las unidades re-ejecutadas, no ampliándose por ello el plazo de ejecución.

#### **34. FUERZA MAYOR**

**34.1.** El CONTRATISTA no será considerado responsable por el incumplimiento de sus obligaciones en tanto en cuanto la ejecución de las obras se retrase o se hiciese imposible como consecuencia de "Fuerza Mayor".

**34.2.** Las causas de Fuerza Mayor se tomarán en consideración únicamente cuando afecten directamente a los trabajos que al contrato se refieren o a sus suministros, o al transporte de los materiales necesarios para los mismos.

**34.3.** Para que la propiedad pueda reconocer y admitir la existencia de Fuerza Mayor, el CONTRATISTA deberá en cada caso, poner en su conocimiento tan pronto como sea posible, y siempre antes de setenta y dos horas siguientes al momento en que aquellas parezcan, el comienzo y posible duración de los casos de Fuerza Mayor, explicando los detalles completos y los motivos y su posible incidencia en las Obras.

**34.4.** En caso de Fuerza Mayor, el CONTRATISTA tendrá derecho a una prórroga del plazo contractual de acuerdo con la incidencia que dicha Fuerza Mayor haya tenido en la ejecución y ritmo de las Obras, a juicio de la Dirección Facultativa. Durante la Fuerza Mayor se mantendrán las obligaciones del CONTRATISTA y de la Propiedad, y en ningún caso el CONTRATISTA tendrá derecho a indemnización o extracoste adicional derivado de la situación y efectos de la Fuerza Mayor, bien de modo directo o bien incidentalmente debido, por ejemplo, al posible aumento de plazo.

**34.5.** Todas las causas de Fuerza Mayor serán remediadas tan pronto como sea posible, para reducir sus efectos, y el CONTRATISTA estará obligado a poner todos los medios a su alcance para conseguirlo sin que esto le dé derecho a incremento alguno de coste o precio.

## V.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

### 35.- EXTINCION DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por su conclusión o cumplimiento, o bien por resolución. Las causas de resolución del contrato son las siguientes:

-El incumplimiento por el CONTRATISTA, de las obligaciones laborales, sociales o fiscales, relativas al personal destinado a los servicios contratado

-La falsedad en el suministro de datos técnicos, económicos o jurídicos, así como, los relacionados con el número de identidad del personal de la empresa afecto a los servicios contratado, solicitados por el Urbanizador en el ejercicio de sus facultades de control e inspección, o poner obstáculos, por cualquier causa a dicho ejercicio.

-El incumplimiento de las cláusulas contenidas en este Pliego y en el contrato.

-La extinción de la personalidad jurídica de la sociedad mercantil del CONTRATISTA, salvo que el patrimonio y organización de la sociedad extinguida sea incorporada a otra entidad, asumiendo esta última, de manera plena, las obligaciones de aquella y siempre que la nueva entidad, en el plazo de 15 días hábiles, ofrezca llevar a cabo el contrato en las mismas condiciones estipuladas

-La solicitud de suspensión de pagos o declaración de quiebra del CONTRATISTA o del subrogado.

-La cesión del contrato, en todo o en parte, sin la previa autorización expresa del Urbanizador

-La muerte del CONTRATISTA individual.

-El mutuo acuerdo entre las partes.

-Aquellas otras causas que se establezcan expresamente en el contrato.

### 36.- PENALIDADES

**36.1.** El CONTRATISTA es responsable único frente al Agente Urbanizador por los retrasos totales o parciales que se produzcan en la ejecución de los trabajos encomendados.

- a) Por cada día natural de retraso en la terminación de la obra global, el AGENTE URBANIZADOR impondrá al CONTRATISTA una penalidad de MIL QUINIENTOS Euros (1.500 €) diarias, que se hará efectiva por deducción del importe de cada certificación. Cuando el retraso supere los 15 días naturales, la penalización será de SEIS MIL Euros (6.000 €) por cada día que exceda de estos 15 días naturales.

- b) Por cada día natural que exceda de la terminación prevista para los hitos y capítulos de obras marcados en el diagrama de ejecución de la obra, el AGENTE URBANIZADOR impondrá al CONTRATISTA una penalidad de MIL QUINIENTOS Euros (1.500 €), que se hará efectiva en la certificación del mes al que corresponda el retraso.

Dicha penalización será devuelta al CONTRATISTA en el supuesto de recuperación del retraso y siempre y cuando los retrasos producidos no hayan causado perjuicios económicos al AGENTE URBANIZADOR.

**36.2.** En cualquier caso, una demora superior a 30 (treinta) días naturales en la terminación de la obra o de los hitos y fases de obra marcados en el diagrama de ejecución de la obra, dará derecho al AGENTE URBANIZADOR para resolver el contrato. El incumplimiento del plazo total y de los plazos parciales de ejecución establecidos en la Estipulación 19, obligará al CONTRATISTA a indemnizar al AGENTE URBANIZADOR por los daños y perjuicios ocasionados.

Las penalizaciones no se aplicarán en caso de que los retrasos sean debidos a falta de documentación habiendo transcurrido 15 días desde la solicitud por escrito de la aclaración a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, y habiendo informado por escrito al AGENTE URBANIZADOR. A estos efectos no computará en el plazo total de las obras el periodo de retraso de esta contestación o aclaración.

**36.3.** Las penalizaciones se pactan con carácter acumulativo y, en consecuencia, no sustituirán a la indemnización por daños y perjuicios y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento o cualquier otra que legalmente resultare de aplicación

## **37. EFECTOS DE LA RESOLUCION**

**37.1.** Cuando obedezca a mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado entre el Urbanizador y el Contratista.

**37.2.** Cuando la resolución del contrato tuviese su causa en la voluntad del Urbanizador o en un incumplimiento por la misma de sus obligaciones contractuales, el Urbanizador abonará al contratista, en concepto de indemnización por todos los daños y perjuicios que ello hubiera podido producir, hasta un máximo del 3% de las obras pendientes de ejecutar por el CONTRATISTA. En todo caso, se abonará además al CONTRATISTA el importe correspondiente a las Obras debidamente ejecutadas hasta el día de la resolución.

**37.3.** Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento del CONTRATISTA le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar al Urbanizador por todos los daños y perjuicios ocasionados.

**37.4.** En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida

**37.5-** En caso de resolución del Contrato entre el Urbanizador y el Empresario Constructor, se ofrecerá la posibilidad de suscribir un nuevo Contrato al resto de licitadores según el orden de prelación en que hayan quedado sus ofertas. El nuevo Empresario Constructor deberá asumir las mismas obligaciones que el inicial, salvo aquellas que ya hayan sido debidamente cumplidas.

**37.6.-** En caso de que no existan otros licitadores o éstos no acepten firmar el contrato, se incoará nuevo procedimiento de selección de Empresario Constructor, que tendrá por objeto las obras que queden pendientes. El tipo de licitación en ese procedimiento será el coste de las obras pendientes según la Proposición Jurídico-Económica del Urbanizador. El pliego de prescripciones técnicas deberá indicar la obra pendiente de ejecución que sea objeto de nueva licitación.

### **38.- Responsabilidad del contratista**

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

**38.2.-** Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios durante el término de quince años a contar desde la recepción.

**38.3.-** Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista.

**39.2.-** Ante el incumplimiento continuado por el Empresario Constructor de las obligaciones que para él deriven del Contrato con el Urbanizador, que determine la paralización de las obras de urbanización por plazo superior a dos meses, o de cualquier otro modo perjudique de forma grave al interés general, el Ayuntamiento podrá subrogarse en todos los derechos del Urbanizador a exigir del Empresario Constructor el cumplimiento y las penalizaciones que procedan, en el supuesto en que el Urbanizador haga dejación de sus funciones a tal efecto.

**39.3.-** Los acuerdos a que se refiere los apartados anteriores, deberán ser adaptados previo informe del Área Jurídica correspondiente, salvo en los casos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



**39.4.-** Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos administrativos serán resueltas por el Ayuntamiento, cuyos acuerdos podrán fin a la vía administrativa y podrán ser recurrido potestativamente en reposición o bien cabrá plantear directamente recurso contencioso-administrativo en los plazos y ante los órganos previstos en las normas legales y reglamentarias vigentes.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

1º.

**Objeto del contrato**

Obras de urbanización aprobadas en el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector Molí de Animeta del PGOU del municipio de Quart de Poblet, aprobado mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de 17 de octubre de 2002 y ratificado por la Consellería el 25 de junio de 2007 y publicado el 8 de noviembre de 2007 en el BOP resultando adjudicatario Quart de Poblet Desarrollo, SL.

2º.

**Presupuesto de licitación**

23.106.511 €

3º.

**Gastos de publicación de la licitación**

1.500€

4º.

**Plazo de ejecución obras urbanización**

18 meses

5º.

**Garantía provisional**

2% del presupuesto base de licitación

**Garantía definitiva**

5% del importe de adjudicación

**Garantía complementaria**

2.828.947,01 €

6°.		
<b>Sistema de adjudicación</b>		Procedimiento abierto
7°.		
<b>Soluciones Alternativas o Variantes</b>		<b>NO</b>
8°.		
<b>Documentación técnica</b>		<b>SI</b>
		Proyecto de ejecución compuesto por memoria, anejos, planos, pliegos de condiciones y presupuesto
9°.		
<b>Presentación de las ofertas mediante correo electrónico</b>		<b>NO</b>
10°.		
<b>Personal facultativo adscrito a la obra</b>		<b>SI</b>
11°		
<b>Revisión de precios</b>		<b>SI</b>
		En los términos especificados en el pliego
12°.		
<b>Obra sujeta a control de calidad</b>		<b>SI</b>

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN**

- MEMORIA Y ANEJOS
- PLANOS
- PLIEGO DE CONDICIONES
- PRESUPUESTO

## **MODELO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

**[INDICAR NOTARÍA A LA QUE SE DIRIGE LA INSTANCIA]**

D. [ ] con domicilio a estos efectos en [ ] (C.P. [ ]), calle [ ] nº [ ] piso [ ] y provisto del DNI [ ] actuando en su propio nombre y derecho/ en representación de [ ]" con domicilio en [ ] (C.P. [ ]), calle [ ] nº [ ], piso [ ], Teléfono [ ] y CIF. [ ], ante ese Ayuntamiento comparezco y

### **MANIFIESTO**

- I. Que he tenido conocimiento de la convocatoria y de las condiciones y requisitos exigidos para concurrir al concurso para la contratación de las obras de urbanización correspondientes al Programa de Actuación Integrada de la UE Única del Sector Molí de Animeta del PGOU del municipio de Quart de Poblet, que acepta en su totalidad, solicita la admisión.
- II. Que se comprometo a la ejecución del contrato, con estricta sujeción al proyecto, con los documentos, precios y mediciones que lo integran, a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, por un precio de [letra y número], en el que se incluyen el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como todo tipo de tributos y gastos que puedan ser de aplicación, sin que, por tanto, puedan ser repercutidos como partida independiente.
- III. Que cumpla/la entidad a la que represento cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente y por el Pliego de Bases Particulares para la adjudicación del presente contrato.
- IV. Que a tal efecto, mediante el presente escrito se acompañan la documentación requerida mediante la presentación de los sobres denominados **(A)** y **(B)** y **(C)** exigidos por el Pliego de Bases Particulares.

Que, en virtud de lo expuesto,

**SOLICITO** la admisión en el procedimiento de licitación del contrato para la ejecución de las obras de urbanización correspondientes con el Programa de Actuación Integrada de la UE Única del Sector Molí de Animeta del PGOU del municipio de Quart de Poblet.

En [], a [] de 20[]

d. ANEXO III

**MEDIOS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN PARA LA ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA  
ECONÓMICA Y FINANCIERA**

Se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

**Informe de instituciones financieras:** **SI**

Del que se desprenda que, a la vista de la capacidad económica del licitador, éste podrá hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato que se licita.

**Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.** **SI**

En los términos especificados en el pliego.

**Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de éstas en el supuesto que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde se encuentren establecidas.** **SI**

Capacidad de la empresa para hacer frente a las inversiones iniciales para la ejecución del contrato

**Declaración sobre el volumen global de negocios mediante relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas a las del presente procedimiento de licitación durante los tres últimos ejercicios.**

**SI**

La relación entre la cifra global de negocios media de los tres últimos ejercicios y la anualidad media del contrato que se licita

e. ANEXO IV

**MEDIOS Y PARA LA ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL**

Se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

**Relación de las obras de urbanización ejecutadas por el licitador, indicando superficie afectada, presupuesto de ejecución, fechas de iniciación y terminación.** **SI**

Relacionar el número de obras de urbanización ejecutadas por el licitador en los tres últimos años.

**Indicación del equipo técnico, colaboradores y unidades técnicas participantes en el contrato, estén o no integrados directamente en la estructura organizativa del adjudicatario, que va a participar en la ejecución de las obras, y especialmente de los responsables del control de calidad.** **SI**

La aportación de equipos técnicos constituidos por el mínimo de miembros y colaboradores, deberán designar de entre ellos un Coordinador del equipo y aportar las titulaciones académicas y profesionales y los "currículo" de todos los miembros y colaboradores. En el escrito de designación del Coordinador deberá indicarse la dirección, teléfono y fax de las oficinas en las que vaya a realizar el trabajo.

**Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.** **SI**

La antigüedad se acreditará mediante la aportación de la correspondiente documentación.



**Declaración que indique la media anual del personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los últimos tres años.** SI

**Declaración del licitador del material, instalaciones y equipo técnico de que dispone para el cumplimiento de sus compromisos.** SI

**Declaración de las medidas adoptadas por los empresarios para controlar la calidad, así como de los medios de estudio e investigación de que dispongan.** SI

Se exige que el concursante acredite el empleo de medidas para controlar la calidad.

Se exige que el concursante acredite la existencia de medios de estudio e investigación de la empresa.

**Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución de las obras.** SI

Se exige que el concursante se comprometa al empleo de medidas de gestión medioambiental durante el desarrollo y ejecución de las obras.

f. ANEXO V

---

**DECLARACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN**

D. [ ] con domicilio a estos efectos en [ ] (C.P. [ ]), calle [ ] nº [ ] piso [ ] y provisto del DNI [ ] actuando en su propio nombre y derecho/ en representación de [ ]" con domicilio en [ ] (C.P. [ ]), calle [ ] nº [ ], piso [ ], Teléfono [ ] y CIF. [ ],

**DECLARA**

Que la empresa a la que represento no se halla comprendida en ninguna de las causas que incapacitan para contratar con la Administración reguladas en los artículos 60 y siguientes TRLCSP.

Que la empresa a la que represento se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Y para que así conste a efectos de la documentación a presentar por los licitadores, para contratar con la Administración expide esta Certificación.

En [ ], a [ ] de 20[ ]

[ ].

P.p.

---

D [ ].

g. ANEXO VI

---

**DECLARACIÓN POR APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA LOTUP**

D. [ ] con domicilio a estos efectos en [ ] (C.P. [ ]), calle [ ] nº [ ] piso [ ] y provisto del DNI [ ] actuando en su propio nombre y derecho/ en representación de [ ]" con domicilio en [ ] (C.P. [ ]), calle [ ] nº [ ], piso [ ], Teléfono [ ] y CIF. [ ],

**DECLARA**

Que ni ella misma, ni la Sociedad Mercantil que representa, ni las personas que integran los Órganos de Gobierno de la Sociedad, ha participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo del plan de acción territorial o el plan general que afecte la ordenación del ámbito cuyas obras de urbanización se licitan, ni Ser una empresa vinculada al Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada cuyas obras de urbanización se licitan, en los términos establecidos en el artículo.145 TRLCSP.

Y para que así conste a efectos de la documentación a presentar por los licitadores, para contratar con la Administración expide esta Certificación.

En [ ], a [ ] de 20[ ]

[ ].

P.p.

---

D [ ].

h. ANEXO VII

---

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROYECTO (PEM)	
13% GASTOS GENERALES	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)	
16% IVA	
TOTAL PRESUPUESTO	

INCLUIR TABLA OFERTA RETRIBUCIÓN EN SUELO

## **CARTEL ANUNCIADOR DE LAS OBRAS**

### **1. SOPORTE, FIJACIÓN Y FORMATO**

#### **1.1. SOPORTE**

Características generales:

- a) Placas:
- b) Imprimación:
- c) Rotulación:

#### **1.2. FIJACIÓN**

#### **1.3. FORMATO**

### **2. COMPONENTES GRÁFICOS**

**Colores:**

**Tratamiento Lingüístico: Valenciano**

### **3. TIPOGRAFÍA**

**Conceptos a detallar en el cartel.**

j. ANEXO IX

---

MODELO TIPO DE CONTRATO DE OBRAS

**INDICE CONTRATO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. OBJETO DEL CONTRATO
2. DOCUMENTOS CONTRACTUALES
3. OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR
4. OBLIGACIONES DE LA ASISTENCIA TECNICA
5. OBLIGACIONES DE LA DIRECCION FACULTATIVA
6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
7. PRECIO
8. CERTIFICACIONES
9. EJECUCION DE LAS OBRAS
10. OTRAS OBRAS Y CONTRATISTAS
11. TRABAJOS POR PARTIDA ALZADA Y TRABAJOS POR ADMINISTRACION
12. MANO DE OBRA Y SUBCONTRATAS
13. CONTROL DE CALIDAD
14. INSPECCION Y CONTROL DE LAS OBRAS
15. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y OBLIGATORIAS FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL
16. SEGUROS
17. PLAZOS DE EJECUCION
18. PENALIZACIONES
19. RECEPCION PROVISIONAL DE LAS OBRAS
20. LIQUIDACION DEFINITIVA
21. POSESION DE LAS OBRAS
22. RESOLUCION DEL CONTRATO
23. EFECTOS DE LA RESOLUCION
24. DAÑOS Y PERJUICIOS
25. DESISTIMIENTO UNILATERAL
26. ABANDONO DE LAS OBRAS POR EL CONTRATISTA
27. GARANTIA
28. FUERO
29. CESION DEL CONTRATO
30. DOCUMENTACION ANEXA DEL CONTRATO

**OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR MOLÍ DE ANIMETA DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE QUART DE POBLET (VALENCIA).**

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

**REUNIDOS :**

De una parte, ....., mayor de edad, casado, con domicilio profesional en ....., n° .... y con D.N.I.-N.I.F. ....

Y de otra, ....., mayor de edad, casado, con domicilio profesional en ....., n° ...., y con D.N.I.-N.I.F. ....

**INTERVIENEN :**

Don..... en nombre y representación de..... (en adelante EL AGENTE URBANIZADOR), con C.I.F. ...., cuya representación acredita mediante copia de ..... otorgada ante el Notario de ..... don .....en fecha ....., con número de protocolo ....., inscrita en el Registro Mercantil de ..... al Tomo ....., Libro ....., Folio ..., Sección ....., Hoja ....., Inscripción .... La mencionada sociedad tiene su con domicilio social en ....., n° ...., e inscrita en el Registro Mercantil de ..... al Tomo ....., Libro ....., Folio ..., Sección ....., Hoja ....., Inscripción ....

Don..... en nombre y representación de..... (en adelante EL CONTRATISTA) con C.I.F. ...., cuya representación acredita mediante copia de ..... otorgada ante el Notario de ..... Don.....en fecha ....., con número de protocolo ....., inscrita en el Registro Mercantil de ..... al Tomo ....., Libro ....., Folio ..., Sección ....., Hoja ....., Inscripción .... La mencionada sociedad tiene su domicilio social en ....., ..... n° ....., e inscrita en el Registro Mercantil de ..... al Tomo ....., Libro ....., Folio ..., Sección ....., Hoja ....., Inscripción .....

Ambas partes se reconocen capacidad legal bastante para la celebración del presente contrato de Arrendamiento de Servicios, y a tal efecto

**EXPONEN:**

- I. Que..... han adquirido la condición de AGENTE URBANIZADOR de.....
- II. Que el AGENTE URBANIZADOR ha asumido frente a la Administración la obligación de gestionar, elaborar o encargar a técnicos competentes los Proyectos de Urbanización y ejecutar dichas obras hasta la recepción de las mismas, conforme al Proyecto que se adjunta como Anexo I.
- III. Que el Proyecto de Urbanización de..... fue aprobado por..... del Ayuntamiento de..... en sesión..... celebrada el día.....
- IV. Que la ejecución de las obras de la Urbanización ha sido adjudicada al CONTRATISTA como resultado del concurso llevado a cabo, para que las realice con arreglo al Proyecto de Urbanización.
- V. El CONTRATISTA compareciente en este documento manifiesta que está legalmente habilitado para el desarrollo de actividades de esta índole, que cuenta con las altas fiscales y laborales, así como que está inscrito en los Registros correspondientes y que cuenta con todos los elementos necesarios para la realización de las obras antes expresadas, dentro del plazo que se fija en el presente contrato y documentación anexa al mismo.



Y sobre la base de lo anteriormente expuesto, las partes comparecientes perfeccionan el presente **CONTRATO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** con sujeción a las siguientes

### **ESTIPULACIONES:**

#### 1. – **OBJETO DEL CONTRATO.**

1.1 – El presente contrato tiene por objeto la ejecución por parte del CONTRATISTA de las obras de urbanización de....., con arreglo a lo previsto en el presente contrato y documentos anexos.

1.2.– La ejecución se realizará con sujeción a las especificaciones del Proyecto de Urbanización (Anexo I) así como a los plazos establecidos en el Plan de Obra (Anexo V). La obligación que asume el CONTRATISTA comprende la ejecución material de las obras, aportación de materiales, mano de obra, maquinaria, limpieza, y cualquier otra necesaria para la consecución del objetivo de este contrato.

1.3.- En este acto el AGENTE URBANIZADOR encarga al CONTRATISTA que acepta, la ejecución de las obras de Urbanización, comprometiéndose a realizarlas de conformidad con lo establecido en las demás cláusulas de este contrato.

#### 2. – **DOCUMENTOS CONTRACTUALES.**

2.1.– La ejecución de las obras se realizará con sujeción a las estipulaciones de presente contrato y a los demás documentos que quedan incorporados al presente formando parte integrante del mismo y por el orden de prelación que a continuación se establece:

a) Pliego de Cláusulas Administrativas

b) Proyecto de Urbanización: Memoria, Planos y Pliego de Condiciones (anexo I).

- c) Presupuesto del CONTRATISTA (anexo IV).
- d) Diagrama de barras de ejecución y económico mensual (anexo V).
- e) Relación de precios elementales (mano de obra, materiales, maquinaria) (anexo VI).
- f) Normativa y Reglas de Ejecución del Ayuntamiento de..... para Obras de Urbanización

2.2.- En caso de información nula o escasa sobre un tema del proyecto, se adoptará la que se encuentre en algunos de estos documentos de manera más completa y definitiva y que esté en lugar prioritario en la relación, descrita en el punto 2.1.

2.3.- Las cláusulas contenidas en este contrato prevalecerán, en todo caso, sobre cualesquiera previsiones y disposiciones de las que se contienen en los restantes documentos que al mismo tiempo se incorporen que, en caso de divergencia o contradicción, deberán entenderse modificadas o suprimidas en lo pertinente.

2.4.- El CONTRATISTA ha comprobado los planos del Proyecto y la definición de unidades de obra, y le ha servido de base para la preparación de su presupuesto, responsabilizándose de los posibles errores u omisiones que pudieran existir en la definición de unidades de obra necesarias para la correcta ejecución de éstas.

### **3.-OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR**

A todos los efectos, las menciones que se realicen al AGENTE URBANIZADOR se entenderán referidas a la sociedad .....Corresponde al AGENTE URBANIZADOR:

- a) Coordinar y dirigir la actuación de la DIRECCIÓN FACULTATIVA y de la ASISTENCIA TÉCNICA.
- b) Definir las fases o hitos parciales, programa de Contratación, plazos parciales y generales en la ejecución de los trabajos y aprobar en base a estos hitos el Plan de Obra presentado por el CONTRATISTA o en su caso la

DIRECCIÓN FACULTATIVA.

- c) Supervisar, estableciendo los medios necesarios para ello, el contenido económico del contrato de obra.
- d) Aprobar el Programa de Control de Calidad, propuesto por la Dirección Facultativa.
- e) Designar y contratar el laboratorio encargado de realizar el Control de Calidad.
- f) Aprobar las modificaciones de obra que puedan proponerse.
- g) Aprobar los programas de trabajo que se propongan.
- h) Aprobar la intervención en obra de los técnicos adecuados que concurren a la dirección de la misma con función propia en aspectos de su especialidad.
- i) Coordinar la intervención de las empresas contratistas que, en su caso, concurren a la ejecución de la obra.
- j) El resto de atribuciones que se indican en el presente documento.

#### **4.- OBLIGACIONES DE LA ASISTENCIA TÉCNICA.**

El AGENTE URBANIZADOR ha contratado los servicios de ASISTENCIA TÉCNICA a la empresa consultora..... Sin perjuicio de las atribuciones de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, le corresponden a la ASISTENCIA TÉCNICA las siguientes:

Realizar junto con el CONTRATISTA las mediciones de obra ejecutada.

- a) Informar por escrito al AGENTE URBANIZADOR sobre la relación de subcontratistas que incorpore el CONTRATISTA para la obra.
- b) Remitir al AGENTE URBANIZADOR dos juegos de carpetas de documentación técnica de los materiales colocados en obra junto con un informe acerca de su aprobación y recomendaciones para el futuro mantenimiento con el visto bueno de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- c) Vigilar la ejecución de las obras informando a la DIRECCION FACULTATIVA y al AGENTE URBANIZADOR.
- d) Controlar numérica y topográficamente la ejecución de la obra, así como las órdenes dadas por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- e) Apoyar y asesorar técnicamente en la ejecución de la obra a la DIRECCIÓN FACULTATIVA y al AGENTE URBANIZADOR.
- f) El resto de atribuciones que se indican en el presente documento, así como las delegadas por el AGENTE URBANIZADOR y la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

## 5.- OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Como Director Facultativo de la Obra, también denominado Director de Obra, ha sido designado D. ...., Ingeniero Industrial, colegiado número..... Corresponde a la DIRECCIÓN FACULTATIVA:

Dirigir la obra, coordinándola con el Proyecto de Ejecución, facilitando su interpretación técnica, económica y estética.

- a) Redactar las aclaraciones, modificaciones, adiciones y rectificaciones del Proyecto que se precisen.
- b) Asistir a las obras, cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones precisas para asegurar la correcta interpretación y ejecución de lo proyectado.
- c) Consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones y las incidencias que estime convenientes y sean necesarias para la ejecución de la obra.
- d) Coordinar el programa de desarrollo de la obra y el programa de control de calidad de la obra con sujeción al contrato y a las especificaciones del Proyecto.
- e) Dirigir y coordinar la intervención en obra de los técnicos adecuados que concurran a la dirección de la misma con función propia en aspectos de su especialidad.
- f) Comprobar, antes de comenzar las obras, la adecuación de la estructura proyectada con las características del suelo.
- g) Expedir el Certificado Final de obra de acuerdo con los requisitos señalados por la normativa vigente.
- h) Asesorar al AGENTE URBANIZADOR durante el proceso de urbanización y especialmente en el acto de la recepción.
- i) Informar al AGENTE URBANIZADOR sobre los programas de organización y de desarrollo de la obra presentados por el CONTRATISTA.
- j) Planificar, de acuerdo con el AGENTE URBANIZADOR, el control de calidad y económico de las obras.
- k) Redactar, cuando se requiera, el estudio de los sistemas adecuados a los registros de trabajo en la realización de la obra y aprobar el Plan de Seguridad y Salud y el Plan Medio Ambiental para la aplicación de los mismos.
- l) Comprobar el cumplimiento del Plan de Seguridad y Salud y del Plan Medio Ambiental, así como recoger su incumplimiento en el Libro de incidencias.
- m) Aprobar y redactar el Programa de Control de Calidad.

- n) Efectuar el replanteo de la obra y preparar el acta correspondiente, suscribiéndola con el AGENTE URBANIZADOR y el CONTRATISTA.
- o) Comprobar las instalaciones provisionales, medios auxiliares y medidas de Seguridad y Salud en el Trabajo, controlando su correcta ejecución.
- p) Disponer las pruebas y ensayos de materiales, instalaciones y demás unidades de obra según las frecuencias de muestreo programadas en el Plan de Control de Calidad, así como efectuar las demás comprobaciones que resulten necesarias para asegurar la calidad constructiva de acuerdo con el Proyecto y la normativa técnica aplicable. De los resultados informará puntualmente al AGENTE URBANIZADOR y al CONTRATISTA, impartiendo, en su caso, a esta última las órdenes oportunas; de no resolverse la contingencia adoptará las medidas que corresponda dando cuenta por escrito al AGENTE URBANIZADOR.
- q) Aprobar y rechazar las mediciones de obra ejecutada y dar conformidad según las relaciones establecidas, a las certificaciones valoradas y a la liquidación final de la obra.

## 6.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Corresponde al CONTRATISTA:

Organizar los trabajos de urbanización, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando, ejecutando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares.

- a) Elaborar el Plan de Seguridad y Salud de la obra en aplicación del Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto y disponer la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- b) Elaborar el Plan Medio Ambiental, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en dicha materia.
- c) Suscribir con el AGENTE URBANIZADOR y la DIRECCIÓN FACULTATIVA el Acta de Replanteo de la obra, que se firmará en el plazo de un mes después de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y, por tanto, la plena disponibilidad de los terrenos.
- d) Ejecutar la obra contratada con arreglo al Proyecto, a las normas técnicas y a las reglas de la buena construcción. A tal efecto, ostenta la jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordina las intervenciones de los subcontratistas.

- e) Cumplir el Programa de Control de Calidad bajo la supervisión de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- f) Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías y documentos de idoneidad requeridos de conformidad con las normas de aplicación y lo previsto en el presente documento.
- g) Custodiar los Libros de Ordenes, de Incidencias y cualquier otro que resulte preceptivo, dando el enterado a las anotaciones que en ellos se practiquen.
- h) Facilitar a la ASISTENCIA TÉCNICA, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido y posteriormente, un juego de tres carpetas con la documentación técnica de los colocados en obra, para su verificación, y posterior conocimiento de mantenimiento.
- i) Preparar junto con la ASISTENCIA TÉCNICA y la DIRECCIÓN FACULTATIVA las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.
- j) Concertar los seguros necesarios durante la obra.
- k) Facilitar a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, a la ASISTENCIA TÉCNICA y al AGENTE URBANIZADOR la relación de subcontratistas de la obra, adjuntando la documentación legal pertinente en materia de identificación, seguros sociales, etc, para su informe por parte de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- l) Cualquier otra actividad necesaria para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.

#### OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

1. Entre las obligaciones del CONTRATISTA se encuentran las siguientes, cuyos costes de realización o cumplimiento se entiende están incluidos en los precios de las unidades de obra del contrato.

2. Durante el período de realización de las obras, el AGENTE URBANIZADOR (u otros) podrá ejecutar con otros contratistas otras obras en el mismo ámbito, por lo que:

- a) El CONTRATISTA deberá facilitar los accesos para la ejecución de las otras obras y colaborará en lo posible con otros contratistas.

- b) El CONTRATISTA debe ser consciente y asumir el trabajar simultáneamente y en áreas comunes con otros contratistas, que podrán ejecutar trabajos sobre unidades realizadas por él (o viceversa), facilitando las relaciones mutuas y adoptando sus trabajos a las directrices e instrucciones dadas por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- c) Será asimismo responsable de suministrar a los restantes contratistas o subcontratistas de la obra los citados servicios, sin perjuicio del derecho a repercutir el importe de los mismos de acuerdo con lo que en cada caso las partes implicadas, CONTRATISTA y otros intervinientes en la obra, puedan convenir.
- d) De las discrepancias de todo tipo que puedan surgir entre el CONTRATISTA y otros contratistas, el AGENTE URBANIZADOR será juez único y con decisión inapelable, debiendo el CONTRATISTA aceptar y ejecutar las directrices dadas por el AGENTE URBANIZADOR.

3. El CONTRATISTA deberá asistir a cuantas reuniones de Obra le sea solicitado por el AGENTE URBANIZADOR o DIRECCIÓN FACULTATIVA, bien en la propia Obra o en las oficinas del AGENTE URBANIZADOR.

4. Reparar y costear todos los posibles daños, desperfectos o deterioros que como consecuencia de sus obras se produzcan a terceros.

5. La conexión, instalación, mantenimiento y retirada a la terminación de su uso de los servicios temporales (agua, electricidad, etc.) necesarios para las obras, dejando los terrenos en las mismas condiciones en que inicialmente se encontraban. Permitirá a otros contratistas que se encuentren trabajando en la misma zona, conectar a los mismos para su propio uso, si ello fuese solicitado por el AGENTE URBANIZADOR, siendo en su caso el consumo de los mismos por cuenta de éstos.

6. Suministrar, en caso necesario, generadores de energía eléctrica suficiente. En cualquier caso, serán de cuenta del CONTRATISTA los gastos de luz, agua, teléfono, etc. que sean precisos para el cumplimiento de este contrato.

7. Mantener y hacer mantener las áreas de trabajo, accesos y viales libres de obstáculos tales como material, escombros y equipos de construcción que estén relacionados con los trabajos del CONTRATISTA, y almacenar o estacionar los materiales o equipos de construcción solamente en las áreas acordadas por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

8. Semanalmente limpiar y hacer limpiar las áreas de trabajos, así como las zonas donde el trabajo haya sido terminado, zonas de servicio y almacenaje incluyendo las oficinas. Especialmente se mantendrán limpias (de hormigón, polvo, escombros, barro, etc...) las conexiones a zonas urbanizadas colindantes.

El CONTRATISTA designará el personal suficiente para la limpieza de las zonas en cuestión, y la limpieza se hará bajo su supervisión y a entera satisfacción de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

9. El CONTRATISTA será responsable del replanteo correcto de las obras, ajustándose a los datos de trazado del Proyecto. Será también responsable de que los niveles, alineaciones y dimensiones de las obras terminadas sean los correctos y acordes a la función y uso para los que están destinados; debiendo proporcionar los instrumentos, mano de obra y trabajos complementarios que se precisen para garantizar este fin.

10. Si durante la ejecución de la obra se observara algún error en el replanteo o en alineaciones o dimensiones de una parte cualquiera de las obras, el CONTRATISTA procederá a su rectificación a su costa. En ningún caso la verificación de replanteos, alineaciones o dimensiones por parte del AGENTE URBANIZADOR o la DIRECCIÓN FACULTATIVA eximirá al CONTRATISTA de sus responsabilidades.

11. Realizar el transporte, descarga, almacenamiento y movimiento de los materiales de su suministro en el propio almacén del CONTRATISTA o en los del AGENTE URBANIZADOR, asumiendo asimismo todos los fletes y costes en relación con la descarga y transporte así como realizar el envío a pie de obra para su utilización.

Realizar igualmente la descarga, almacenaje, movimiento y el consiguiente reenvío del material suministrado por el AGENTE URBANIZADOR, con cargo a este último.

12. Comprobar detenidamente todos los planos, especificaciones, listas y demás información que le sea remitida y avisar inmediatamente por escrito a la DIRECCIÓN FACULTATIVA sobre cualquier error, interferencias, incompatibilidad u omisión que el CONTRATISTA haya podido encontrar en los mismos.



13. Cumplir todas las leyes, regulaciones y ordenanzas en vigor y, en especial, las referentes a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y a la Sanidad y Seguridad Social, presentando a la DIRECCIÓN FACULTATIVA el Plan de Seguridad y Salud de la obra basado en el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto.

14. Suministrar todos los materiales, equipos de construcción, sistemas de transporte y andamiajes requeridos para la ejecución apropiada y en condiciones de Seguridad en el Trabajo.

15. Recabar la aprobación previa de la DIRECCIÓN FACULTATIVA para reducir la mano de obra o retirar algún equipo del emplazamiento.

16. Proveer de material, herramientas, equipo y personal para llevar a cabo tantas pruebas de materiales, obras o instalaciones como sean exigidas por la ley o por el presente contrato, incluyendo cambio de instalaciones temporales, herramientas y equipos para completar estas pruebas.

17. Realizar la vigilancia y custodia de toda la Obra, incluyendo el cerramiento total de ésta, materiales acopiados, etc., responsabilizándose de ello hasta su Recepción.

18. Realizar y ejecutar todos los desvíos de tráfico, obras provisionales y su señalización, preparación de accesos y viales provisionales, cerramiento o vallado de las obras, conexión de servicios a las redes generales, así como cualquier otro tipo de actuación para la completa ejecución de las obras.

19. El CONTRATISTA se abstendrá de realizar cualquier obra que represente alteración alguna del Proyecto que no haya sido ordenada expresamente por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Si, a pesar de la prohibición anterior, el CONTRATISTA introdujera o ejecutara alguna obra no prevista en el Proyecto, el AGENTE URBANIZADOR podrá optar por declarar la resolución unilateral del contrato, u obligar al CONTRATISTA a la demolición de la obra no prevista y su sustitución por la que figura definida en el Proyecto, pero sin derecho a percibir cantidad alguna por los trabajos suplementarios que tal actuación le pueda representar.

El AGENTE URBANIZADOR se reserva la facultad de modificar unilateralmente el Proyecto y, en consecuencia, la ejecución de las obras contratadas.

Cualquier modificación del Proyecto que comporte repercusión económica por variación del estado de mediciones o de las calidades del Proyecto, deberá ordenarla por escrito la DIRECCIÓN FACULTATIVA al CONTRATISTA, el cual dispondrá de un plazo máximo de SIETE (7) DÍAS para contestar, también por escrito, indicando la valoración económica, de conformidad con la Estipulación 6, que a su juicio implique el cambio y la repercusión que pudiera tener en el plazo, en su caso.

La DIRECCIÓN FACULTATIVA deberá dar su conformidad o reparos, también por escrito, y en un plazo máximo de otros SIETE (7) DÍAS.

EL AGENTE URBANIZADOR podrá encomendar a un tercero la ejecución de los mismos.

20. Presentar al AGENTE URBANIZADOR antes de la Recepción los planos definitivos "AS BUILT" de la obra, tanto de viales, replanteos, etc. como de las distintas instalaciones; asimismo dichos planos se presentarán en soporte informático a determinar por el AGENTE URBANIZADOR y DIRECCIÓN FACULTATIVA.

21. El CONTRATISTA se obliga igualmente, a la Confección de los Proyectos que sean necesarios, bajo la supervisión de la DIRECCIÓN FACULTATIVA y de la Asistencia Técnica, para la más adecuada ejecución de las obras e instalaciones objeto del presente contrato y las accesorias, así como a tramitar, gestionar y obtener los Permisos que fueren necesarios, tanto para la ejecución de todas las obras contratadas y las accesorias, como para la posterior utilización de las instalaciones.

En este sentido, gestionará la tramitación y obtención de los permisos y licencias necesarios para la instalación por las Compañías Suministradoras de las acometidas generales de agua y energía eléctrica y para la instalación de la red de saneamiento y evacuación de residuales, así como su ejecución conforme a lo establecido en el Proyecto. El CONTRATISTA se hará cargo de la contratación y el abono del suministro de agua y energía eléctrica que pueda necesitar para la ejecución de la obra, encargándose de la obtención de los permisos necesarios para la instalación de las bocas y contadores de obra. Todo ello sin perjuicio de la facultad que corresponde al AGENTE URBANIZADOR de conformidad con lo previsto en el apartado 30 subsiguiente.

22. Todas las operaciones que realice el CONTRATISTA para la ejecución de las obras, incluso la circulación por las vías exteriores que precise utilizar, se harán de manera que no ocasionen molestias, daños o interferencias a los vecinos transeúntes o a terceras personas relacionadas o no con las obras.

23. En el caso de que las obras hubieran de suspenderse o paralizarse temporalmente, en todo o en parte, por causa no imputable al CONTRATISTA, se le comunicará por escrito la correspondiente orden de suspensión temporal. El CONTRATISTA deberá paralizar los trabajos y continuará siendo su responsabilidad atender todas sus obligaciones contractuales derivadas de este contrato, en particular las que se refieren al mantenimiento y conservación de las obras ya realizadas, siendo de cuenta y cargo del CONTRATISTA los gastos que se ocasionen por dicho mantenimiento.

Se levantará Acta de Suspensión Temporal en la que se detallarán las mediciones de todas las unidades de obra, ejecutadas y pendientes de ejecutar, de la parte de la obra afectada por la suspensión. Dicha Acta de Suspensión Temporal será firmada por un representante del AGENTE URBANIZADOR y otro del CONTRATISTA. El plazo de ejecución será prorrogado por un periodo de tiempo igual al lapso de suspensión.

No será admisible ninguna indemnización ni incremento de coste por la suspensión temporal.

La reiniciación de los trabajos deberá ser comunicada por el AGENTE URBANIZADOR al CONTRATISTA con un preaviso de diez días, levantándose la correspondiente Acta de reinicio de las obras afectadas por la suspensión.

Las partes de la obra no afectada por la suspensión, temporal o definitiva, continuará sin modificación de las condiciones contractuales pactadas.

24. Si por causa de fuerza mayor el CONTRATISTA no pudiese comenzar las obras, o tuviese que suspenderlas, o no le fuera posible terminarlas en los plazos prefijados, se le otorgará una prórroga proporcional para el cumplimiento del contrato, previo informe favorable de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Previamente y a dicho fin el CONTRATISTA habrá de exponer por escrito dirigido a la DIRECCIÓN FACULTATIVA la causa que impide la ejecución o la marcha de los trabajos y el retraso que por ello se originaría en los plazos acordados, razonando debidamente la prórroga que por dicha causa solicita.

25. El CONTRATISTA no podrá excusarse de no haber cumplido los plazos de obras estipulados, alegando como causa la carencia de planos u órdenes de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, a excepción del caso en que habiéndole solicitado por escrito no se le hubiesen proporcionado, en el plazo establecido a tal efecto.

26. La ejecución de unidades de obra que no puedan acometerse en el instante programado, por causas justificadas a criterio del AGENTE URBANIZADOR, quedará en suspenso hasta la desaparición de las causas que la impidieron, sin que ello genere más derecho al CONTRATISTA que la de justificar el incumplimiento de los plazos contractuales, en lo que se refiere exclusivamente a las unidades de obra afectadas.

27. En los trabajos y obras que deban quedar ocultas no se podrá proceder a su ocultación sin la autorización previa de la DIRECCIÓN FACULTATIVA. De dichos trabajos el CONTRATISTA levantará los planos precisos para que queden perfectamente definidos; estos documentos se extenderán por triplicado, entregándose: uno a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, otro a la ASISTENCIA TÉCNICA y el tercero al CONTRATISTA, firmados todos ellos por los tres. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables e irrecusables para efectuar las mediciones.

28. El CONTRATISTA debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en las Condiciones Generales y Particulares de índole técnica del Pliego de Condiciones y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho documento. Por ello, y hasta que tenga lugar la recepción de la obra, es responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en éstos puedan existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o instalaciones, sin que le exonere de responsabilidad el control que compete a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, ni tampoco el hecho de que estos trabajos hayan sido valorados en las certificaciones parciales de obra, que siempre se entenderán extendidas y abonadas a buena cuenta.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando la DIRECCIÓN FACULTATIVA advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados o las instalaciones no reúnen las condiciones preceptuadas, ya sea en el curso de la ejecución de los trabajos, o finalizados éstos, y antes de verificarse la recepción definitiva de la obra, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado, y todo ello a expensas del CONTRATISTA.

29. El CONTRATISTA para utilizar materiales, suministros, procedimientos y equipo para la ejecución de las obras deberá obtener las cesiones, permisos y autorizaciones necesarias de los titulares de las patentes, modelos y marcas de fábricas correspondientes, corriendo de su cuenta el pago de los derechos e indemnizaciones por tales conceptos.

El CONTRATISTA será responsable de toda reclamación relativa a la propiedad industrial y comercial de los materiales, suministros, procedimientos y equipo utilizado en la obra y deberá indemnizar al AGENTE URBANIZADOR todos los daños y perjuicios que para el mismo puedan derivarse de la interposición de reclamaciones, incluidos gastos derivados, que puedan dirigirse contra el AGENTE URBANIZADOR por tales conceptos.

30. Si la DIRECCIÓN FACULTATIVA tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará practicar en cualquier tiempo, y antes de la Recepción, las catas o ensayos, destructivos o no, que crea necesarios para reconocer los trabajos que suponga defectuosos.

Los gastos que se ocasionen serán de cuenta del CONTRATISTA, siempre que los vicios existan realmente o la causa de dicha actuación sea que no se haya informado a la DIRECCION FACULTATIVA con antelación suficiente para su inspección; en caso contrario serán a cargo del AGENTE URBANIZADOR.

31. Antes de proceder a su empleo o acopio y con la antelación suficiente a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, el CONTRATISTA deberá presentarle una muestra de los materiales que vaya a utilizar junto con una ficha en la que se especifiquen marca, calidad, características técnicas, procedencia e idoneidad de cada uno de ellos.

El AGENTE URBANIZADOR se reserva la facultad de suministrar a la obra los materiales correspondientes a determinadas unidades, en especial las relacionadas con las redes de energía eléctrica, agua, telefonía y gas, en virtud de los acuerdos que pudiera alcanzar ella misma con las Compañías Suministradoras. En estos casos no procederá reclamación alguna de cantidad por parte del CONTRATISTA, alegando menor cuantía de obra u otras cuestiones de carácter técnico o económico. En cualquier caso, el AGENTE URBANIZADOR advertirá formalmente al CONTRATISTA con antelación suficiente para evitar perjuicios derivados de una alteración del Plan de Obra.

32. La tierra vegetal que se obtenga del despeje o desbroce del terreno y que a juicio del AGENTE URBANIZADOR pueda ser reutilizada en fases posteriores de las obras, como por ejemplo la jardinería, deberá ser acopiada en las zonas que a tal efecto determine el AGENTE URBANIZADOR en las condiciones que establezca la DIRECCIÓN FACULTATIVA, por este concepto el AGENTE URBANIZADOR sólo abonará la carga, transporte y descarga del material.

33. La DIRECCION FACULTATIVA podrá cambiar el destino final de cualquier tipo de unidad de la obra procedente de excavaciones, derribos, demoliciones o desmontajes, indicando al CONTRATISTA el lugar de acopio provisional o definitivo. En estos casos, el nuevo destino de dichos materiales sustituirá sin coste adicional al previsto en los presupuestos.

34. El CONTRATISTA mantendrá oportunamente notificado al AGENTE URBANIZADOR, del proveedor y procedencia de los materiales y suministros de que se sirva.

Cuando los materiales, elementos o instalaciones no fuesen de la calidad prescrita en el Pliego o no resulten adecuados para su objeto, la DIRECCIÓN FACULTATIVA podrá ordenar al CONTRATISTA su sustitución por otros que satisfagan las condiciones exigidas. Si a los quince días de recibir el CONTRATISTA la orden de que retire los materiales que no estén en condiciones, aquélla no hubiere sido cumplida, podrá hacerlo el AGENTE URBANIZADOR cargando los gastos al CONTRATISTA.

Si los materiales, elementos o instalaciones fueran defectuosos, pero aceptables a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, se recibirán, pero con la rebaja del precio que aquel determine a no ser que el CONTRATISTA prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

35. El CONTRATISTA realizará a su costa un reportaje fotográfico en el que se refleje el desarrollo de la obra durante las fases más importantes de su ejecución, detalles constructivos más relevantes, unidades que por quedar ocultas serán inaccesibles en el futuro, etc., que mensualmente será entregado al AGENTE URBANIZADOR por triplicado ejemplar junto con sus archivos.

El CONTRATISTA facilitará a la empresa que en su caso designe el AGENTE URBANIZADOR el acceso a las obras para su seguimiento filmado, proporcionándole las medidas de seguridad necesarias.

#### **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE.**

1) El CONTRATISTA está obligado a cumplir todas las disposiciones legales en materia de medio ambiente, siendo responsable de la puesta en práctica de las mismas, así como de las consecuencias que se deriven de su incumplimiento, tanto en lo que se refiere a la actividad propia como a la subcontratada.

2) El CONTRATISTA deberá redactar, a su coste, un Plan Medioambiental, donde se indiquen las disposiciones y actuaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente. Este plan se entregará a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, para su aprobación, en el plazo de un mes desde la firma del presente contrato.

El AGENTE URBANIZADOR no aceptará ninguna reclamación por parte del CONTRATISTA, por interrupciones en el trabajo, por incumplimiento de la Legislación Medioambiental, o de las normas recogidas por el plan medioambiental de la obra.

3) El CONTRATISTA cumplirá con todas las disposiciones en cuanto a gestión de residuos, almacenamiento de residuos peligrosos y mantenimiento de la maquinaria.

4) El incumplimiento grave, por parte del CONTRATISTA, de alguno de los apartados anteriores, podrá ser sancionado por el importe necesario para subsanar los daños producidos. Si el incumplimiento continuara, el AGENTE URBANIZADOR dispondrá de los medios para el cumplimiento, repercutiendo el coste en el CONTRATISTA.

5) El CONTRATISTA es responsable de la correcta gestión de los residuos, incluidos los peligrosos, que genere como consecuencia de la ejecución del presente contrato.

Por tal motivo, el CONTRATISTA debe observar, entre otros requerimientos legales, los siguientes:

- a) Segregar (separar) los distintos tipos de residuos.
- b) Almacenar los residuos en envases adecuados, en la zona indicada por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- c) Etiquetar correctamente los envases que contengan los residuos.
- d) Entregar (ceder) los residuos a un Gestor autorizado de acuerdo con las indicaciones del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, para la ejecución de la Ley 20/1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (BOE 182, 30/7/88).

Como evidencia de la correcta gestión de los residuos por parte del CONTRATISTA, éste facilitará al AGENTE URBANIZADOR copia de los "Documentos de Aceptación de Residuos" por parte de los Gestores contratados por el mismo o, en su defecto, copia de los "Documento de Control y Seguimiento" correspondientes a la retirada, por Gestor autorizado, de los residuos generados por el CONTRATISTA en la obra objeto del presente contrato.



6) Los recipientes (depósitos, bidones, envases, etc.) utilizados por el CONTRATISTA para el almacenamiento temporal, en la obra, de los productos peligrosos, aportados y utilizados por él mismo, deberán almacenarse de tal forma que se minimice la posible contaminación del terreno como consecuencia de fugas o derrames de dichos recipientes; por ello no se permite que se depositen directamente sobre el terreno, sino sobre bandejas, soleras u otros elementos que deben disponer, obligatoriamente, de tabiques laterales que permitan confinar una previsible fuga o derrame.

Independientemente de lo expuesto con anterioridad, los recipientes deberán ser conformes a los Reglamentos o disposiciones legales que les sean de aplicación, en base a sus características.

7) En las operaciones de mantenimiento de maquinaria, queda prohibido efectuar los cambios de aceites y demás operaciones en el ámbito de la obra, debiendo realizarse dichas operaciones en instalaciones externas a la obra (instalaciones propias del CONTRATISTA u otros talleres mecánicos). Igualmente, para la limpieza de las cubas de hormigón se reservarán unas instalaciones señalizadas y delimitadas a tal efecto.

## 7- **PRECIO.**

7.1. El precio inicial establecido para la ejecución de las Obras de la Urbanización es de..... Euros (..... €), al que se le adicionará el IVA vigente.

Se entiende que en el precio indicado se incluye la elaboración del Plan de Seguridad de la obra a partir del Estudio de Seguridad existente y el seguimiento de dicho Plan de Seguridad por personal cualificado y la ejecución y suministro de materiales y equipos necesarios para llevar a cabo dicho Plan. Además, el CONTRATISTA deberá redactar, a su coste, un plan medioambiental, donde se indiquen las disposiciones y actuaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente, entregándolo a la DIRECCIÓN FACULTATIVA para su aprobación, en el plazo de un mes desde la firma del Acta de Replanteo.

Este precio anterior es el resultado de multiplicar las cantidades previstas de las Unidades de Obra por su correspondiente precio unitario, conforme Presupuesto del CONTRATISTA, incluido en el anexo IV.

Se hace constar expresamente que, dado el carácter de Contrato por medición de obra ejecutada, el importe final a abonar por el AGENTE URBANIZADOR será única y exclusivamente el resultado de multiplicar los precios unitarios de la oferta, así como los posibles Precios Contradictorios que se produzcan, por las cantidades finales de las Unidades de Obra realmente ejecutadas y aceptadas.

No obstante, el AGENTE URBANIZADOR se reserva el derecho de autorizar la ejecución de determinadas partidas por administración o por partida alzada. Los trabajos ejecutados de esta forma se abonarán siguiendo el procedimiento establecido en el presente contrato para estos supuestos.

7.2. Los precios unitarios contratados incluyen, a título enunciativo y no limitativo, materiales, mano de obra directa e indirecta, salarios de personal, transportes, medios auxiliares, costes indirectos, Gastos Generales de la Empresa, Beneficio Industrial, dietas, primas, seguros sociales y de accidentes, etc., así como todos los gravámenes, tasas e impuestos relacionados con la ejecución de las obras de este contrato.

7.3. Con excepción del I.V.A. vigente, serán de cuenta exclusiva del CONTRATISTA todos los restantes gastos, tributos, impuestos, tasas, gravámenes, permisos, licencias o cánones que, de acuerdo con la legislación vigente, sean exigibles para la ejecución del presente contrato, incluyendo entre otros, los gastos de formalización y mantenimiento de los seguros previstos en este contrato.

El CONTRATISTA se obliga expresamente al cumplimiento, con gastos a su cargo, de todas las normas legales aplicables a las obras que comprende este contrato, y en especial a lo establecido en las Normas Laborales y de Seguridad Social, en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, en el Real Decreto sobre condiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, y en las disposiciones municipales al respecto.

Son a cargo del CONTRATISTA los gastos derivados de todo lo relacionado con las medidas que dicten la Inspección de Trabajo u otros Organismos competentes, así como el pago de las sanciones derivadas de los incumplimientos del CONTRATISTA.

7.4. Tomando como base y pudiendo utilizar en su caso el Proyecto de Ejecución, el CONTRATISTA directamente o exigiéndolo de sus subcontratistas, se encargará a su costa, de la elaboración y pago de los honorarios para la gestión y tramitación de todos los proyectos, documentos y formalismos necesarios para la legalización y puesta en marcha de las obras e instalaciones comprendidas en el alcance de este contrato, así como su tramitación, y conformidad con Compañías Suministradoras y su aprobación correspondiente. El abono de los honorarios de dirección de obra y gastos de legalización de las instalaciones serán por cuenta del AGENTE URBANIZADOR.

El CONTRATISTA deberá tener siempre a disposición del AGENTE URBANIZADOR los justificantes de pago de las anteriores obligaciones.

7.5. En particular, sin que suponga limitación alguna, en la obra contratada y dentro de los precios acordados para cada una de las unidades de obra estarán incluidos los siguientes conceptos:

- a) Los requisitos establecidos en este documento y en los Pliegos, Planos y Memoria del Proyecto.
- b) Las obras y medios auxiliares necesarios, incluyendo acometida, suministro y consumo de agua y electricidad de obra.
- c) El personal y mandos de la obra, así como los apoyos técnicos de la Oficina Técnica y Delegación del CONTRATISTA.
- d) La elaboración del Plan de Seguridad y Salud y el cumplimiento de éste.
- e) Pruebas de funcionamiento y control de calidad interno del CONTRATISTA, y todos los medios auxiliares para la realización del control de calidad externo.
- f) Planos de taller, documentos complementarios, informes, dossier final de obra, planos completos de las obras tal y como han sido realizadas ("as built"), etc.

- g) Los levantamientos y planimetrías necesarios.
- h) La ejecución de la infraestructura general de la obra.
- i) Las ayudas de albañilería y obra civil necesarias.
- j) La Seguridad y Salud, vigilancia y limpieza de las obras.
- k) Otros trabajos necesarios para la ejecución de las obras, aunque no vengan reflejados en los precios unitarios, tales como agotamientos, entibaciones, desvíos de viales en servicio, vías de acceso, cauces, caminos y desvíos provisionales de tráfico, señalización de obras, daños a terceros, etc.

7.6. Con independencia de lo establecido en Pliegos y Documentos Técnicos del Proyecto, las mediciones para determinar las cantidades de unidades de obra ejecutada se realizarán sobre planos, en base a lo ejecutado y aceptado, siendo de aplicación los siguientes criterios:

- a) Se utilizarán perfiles teóricos de proyecto para todo tipo de excavaciones, pozos, zanjas, rellenos, terraplenes, perfilados, etc.
- b) No se considerará el esponjamiento del terreno.
- c) No se considerarán incrementos de medición por despuntes o recortes.
- d) En la medición de canalizaciones se descontarán los espacios ocupados por pozos, arquetas, etc.
- e) No serán de aplicación sobrecostos por posibles variaciones en las condiciones geológicas, geotécnicas o morfológicas del terreno, necesidad de achique de aguas, etc., siempre y cuando esto no suponga la modificación de las secciones tipos de los movimientos de tierras, o de los volúmenes de excavación.

- f) En el precio del Kg de ferralla estarán incluidos los despuntes, separadores, alambres, etc...
- g) En la estructura metálica, los refuerzos locales, accesorios y piezas tales como pletinas, placas, carteras, tornillos, pernos, etc, estarán incluidos en el precio elemental de Kg de acero.
- h) El coste de los transportes de tierras será independiente de la distancia a los lugares de préstamo ó vertedero.
- i) En los costes de instalaciones estará incluido el refino de la explanada superior tras cierre de zanjas.

7.7. Los precios indicados en el presupuesto del contratista incluidos consideran fijos e inamovibles, cualquiera que sea la variación que experimenten los materiales, salarios, gastos generales del CONTRATISTA o cualquier otro concepto, dado que estas posibles fluctuaciones o modificaciones de precios han sido consideradas en el presupuesto económico. En consecuencia, el presente contrato solo queda sujeto al sistema de revisión de precios previsto en el Pliego de Cláusulas.

7.8. En el caso de posible omisión en la documentación escrita del proyecto, pero que estuviera definida en la documentación gráfica (planos), el CONTRATISTA deberá proceder a la ejecución sin coste adicional alguno para el AGENTE URBANIZADOR.

7.9. Aunque el CONTRATISTA, debidamente autorizado por la DIRECCIÓN FACULTATIVA, emplease materiales de mayor calidad que la señalada en el Proyecto o sustituyese una clase de fábrica con otra que tuviese, por cualquier razón, mayor precio, o ejecutase con mayores dimensiones cualquier parte de la obra, o, en general, introdujese en ésta y sin pedírsela, cualquier otra modificación que pudiera ser beneficiosa, a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, no tendrá derecho más que al abono de la cantidad que le correspondiera en el caso de que hubiese construido la obra con sujeción a la proyectada y contratada o adjudicada.

7.10. Los trabajos a realizar por agotamientos, inyecciones u otra clase de trabajos de cualquier índole especial u ordinaria, que se puedan plantear para resolver una unidad de obra, se considerarán incluidos en el precio de dicha unidad, salvo que, expresamente, queden recogidos en las ofertas presentadas por las empresas y se acepten por el AGENTE URBANIZADOR en el momento de la adjudicación.

### **7. bis MODIFICACIONES DEL PRECIO COMO CONSECUENCIA DE AMPLIACIONES O REDUCCIONES DE LA OBRA.**

1. El AGENTE URBANIZADOR se reserva el derecho a ordenar en todo momento, y siempre antes de cada una de las fechas límite al efecto establecidas en el diagrama de ejecución, modificaciones, aumentos o reducciones de la obra contratada, hasta un valor del 20% (veinte por ciento) en más o menos del precio inicialmente contratado, pero sin variación alguna del plazo parcial que corresponda a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Salvo pacto específico en contrario, debidamente reflejado por escrito, se entiende que la inclusión de trabajos complementarios no afectará al plazo final de las obras.

Estas modificaciones serán de obligada ejecución por el CONTRATISTA, quien en su caso tendrá derecho a las modificaciones de coste que en cada caso se produzcan como consecuencia de los cambios de unidades de Obra o de las cantidades ejecutadas de éstas.

2. No se admitirá aumento de coste por razón de modificaciones o aumentos de obra, sin la previa orden expresa y escrita del AGENTE URBANIZADOR.

3. La valoración de las modificaciones que, de conformidad con los apartados anteriores, impliquen aumento o disminución del precio, se efectuará en base a la medición real de obra ejecutada.

4. Para aquellas unidades nuevas para las que no exista precio unitario, se aplicarán aquellos que se acuerden contradictoriamente. Los precios contradictorios se presupuestarán antes de realizarse y serán conformados por la Dirección Facultativa, por el AGENTE URBANIZADOR y por la empresa CONTRATISTA, en los términos previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Caso de que el nuevo precio no fuera aprobado por el AGENTE URBANIZADOR, ésta se reserva el derecho de encargar estas unidades a otros contratistas pudiendo trabajar estos simultáneamente con el CONTRATISTA.

5. En caso de proponerse por el AGENTE URBANIZADOR la realización de una modificación que supusiera una alteración superior al 20% (veinte por ciento) del precio total contratado, la fijación de los plazos totales o parciales se hará de común acuerdo entre las partes.

6. Los cambios de calidades y/o marcas de unidades de obra contratadas y decididas por el AGENTE URBANIZADOR no contabilizarán en el cómputo del límite del 25%.

#### 8.- **CERTIFICACIONES.**

8.1. Las obras se certificarán y abonarán mensualmente en base al avance real de la obra ejecutada y valoradas conforme a lo dispuesto en las Estipulaciones QUINTA, SEXTA Y SÉPTIMA. Las fechas de las certificaciones respectivas serán las del último día de cada mes.

8.2. El CONTRATISTA redactará y remitirá a la DIRECCIÓN FACULTATIVA una certificación provisional de las obras ejecutadas en el mes anterior.

Dicha certificación, que habrá de ser enviada dentro de los 5 (cinco) primeros días del mes siguiente a aquél que es objeto de certificación, contendrá indicación de las unidades de obra ejecutadas y de los precios aplicables a las mismas.

En la certificación y para cada unidad de obra, quedará identificada la cantidad ejecutada en el mes, la ejecutada con anterioridad y el total a origen, así como porcentajes respecto al total previsto en proyecto de cada una de las anteriores.

Las certificaciones tendrán el carácter de documento y entregas a buena cuenta. El pago total de las mismas se efectuará una vez concluidas las mismas a satisfacción del AGENTE URBANIZADOR, mediante una última certificación que recogerá la totalidad de la obra ejecutada y tendrá carácter de final, de cuyo importe se deducirán las cantidades percibidas por el CONTRATISTA por anteriores certificaciones.

8.3. Del importe acumulado de la certificación se deducirán los importes totales de anteriores certificaciones mensuales, obteniéndose así el importe total correspondiente a la certificación en cuestión.

8.4. Del importe total de la certificación se retendrá el 5% de dicha cifra en garantía de la correcta ejecución de las obras, para responder de los defectos que el CONTRATISTA haya de corregir después de finalizar, total o parcialmente, las obras y, en general, del cumplimiento por parte del CONTRATISTA de las obligaciones dimanantes del presente contrato, así como de las obligaciones de pago de salarios y seguros sociales, y de carácter tributario a las que se refiere el presente contrato. Del resultado de esta operación se obtendrá la base imponible de cada factura al que se le aplicará el IVA que corresponda.

La fecha de devolución de las retenciones practicadas (en su caso aval) será la fecha de recepción definitiva de las obras, que a todos los efectos, será la designada por la DIRECCIÓN FACULTATIVA, y no la fecha de recepción por parte del Ayuntamiento.

8.5. Una vez presentada la Certificación a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, ésta tendrá un plazo de 10 (diez días) a partir de su recepción, para dar su conformidad con las mediciones y valoraciones contenidas en la certificación.

En el caso de que algunas partidas no obtuvieran la conformidad de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, lo comunicará al CONTRATISTA para que repare a su costa y en el plazo que fije la DIRECCIÓN FACULTATIVA. Transcurrido dicho plazo, en el caso de conformidad parcial por la DIRECCIÓN FACULTATIVA con la certificación, la partida sobre la que existan discrepancias se desglosará, aprobándose la certificación sin la parte disconforme.



Si no se hubiesen subsanado los defectos, EL AGENTE URBANIZADOR podrá encomendar a un tercero la reparación de los mismos, en cuyo caso se retendrá el importe correspondiente a la certificación de que se trate hasta la completa subsanación de los defectos, deduciendo del precio de la certificación el coste en que incurra el tercero.

En ningún caso, la falta de abono de estas certificaciones facultará al CONTRATISTA para la paralización o ralentización de las obras y/o partidas afectadas.

8.6. Las cantidades satisfechas por certificaciones tendrán carácter de pagos a buena cuenta, que no adquirirán carácter definitivo hasta que no se formalice la liquidación final de las obras y sin que supongan, en modo alguno, la aceptación de los trabajos realizados, o renuncia alguna a realizar cualquier tipo de prueba o rechazo sobre los trabajos certificados.

8.7. El AGENTE URBANIZADOR podrá requerir del CONTRATISTA el que éste elabore las certificaciones en algún determinado Programa de Ordenador de uso comercial, debiendo ser también entregada la certificación en soporte magnético.

8.8. **FORMA DE PAGO.** - El importe total de la certificación, una vez efectuadas las retenciones previstas en el apartado 8.4 anterior, será abonado por el AGENTE URBANIZADOR mediante Pagare "no a la orden". El plazo de pago acordado es el de aplazado a 90 días desde la fecha de recepción de la factura. En cualquier caso, la fecha de vencimiento del pago será el día 20 inmediato posterior a la fecha resultante de aplicar el aplazamiento acordado a la fecha de recepción de la factura.

## 9.- **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

9.1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a los planos, pliegos de condiciones y demás documentos del Proyecto de Obras de Urbanización adjunto a este contrato, con arreglo a las directrices e interpretaciones que en cada momento dicte la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

9.2. EL CONTRATISTA se compromete a cumplir cuantas órdenes e instrucciones puedan dictar los miembros de la DIRECCIÓN FACULTATIVA a quienes incumbe la dirección de la obra, y no sólo en cuanto concierne a la ejecución de las obras, sino también en cuanto atañe a las normas de seguridad y salud en el trabajo contenidas en el Plan de Seguridad y Salud redactado expresamente para esta obra, y en las normas legales aplicables, en particular, Real Decreto 1627/1997.

La obediencia a las órdenes e instrucciones de la DIRECCIÓN FACULTATIVA no irá nunca en perjuicio de cuantas obligaciones y cometidos específicos incumben al CONTRATISTA, cuya responsabilidad frente al AGENTE URBANIZADOR, y en su caso frente a terceros, en modo alguno podrá quedar exonerada o atenuada por la inspección de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

La DIRECCIÓN FACULTATIVA tendrá carácter de representante del AGENTE URBANIZADOR en todas aquellas cuestiones cuya determinación en nombre del AGENTE URBANIZADOR le deban ser atribuidas en razón de su condición técnica.

9.3. En la fecha inicio de las obras, el CONTRATISTA deberá tener a pie de obra, durante todo el plazo de la misma y durante toda la jornada laboral, un Jefe de Obra, que sea Técnico titulado competente adecuada a la naturaleza de los trabajos a ejecutar. Dicho Jefe de Obra será el representante ante la DIRECCIÓN FACULTATIVA y el AGENTE URBANIZADOR y estará facultado para recibir las indicaciones y órdenes de las mismas, debiendo su nombre ser comunicado a éstas por escrito. El AGENTE URBANIZADOR se reserva el derecho de exigir el cambio del Jefe de Obra.

9.4. Aparte del Jefe de Obra deberá destinarse a la obra el equipo humano que el CONTRATISTA propuso en su oferta y el resto de personal necesario para su correcta ejecución y adecuados al volumen y diversidad de los trabajos a realizar; y ello con permanencia de jornada completa durante los días que se trabaje en la obra, sean o no laborables.

En general el CONTRATISTA deberá destinar a la obra todo el personal que se precise para la correcta ejecución de los trabajos objeto del presente contrato.

La designación y posterior sustitución de estas personas deberá ser aprobada por el AGENTE URBANIZADOR, quién se reserva el derecho a exigir la sustitución de cualquier persona adscrita a la obra si, en el transcurso de ella, considera que no se ajusta a las necesidades de la misma, o si comete alguna falta prevista y sancionada con tal medida en la legislación laboral. Dicha sustitución se deberá efectuar de forma inmediata y sin derecho del CONTRATISTA a reclamación alguna de indemnización por los posibles perjuicios ocasionados a la misma.

El incumplimiento de estas obligaciones o, en general, la falta de cualificación suficiente por parte del personal según la naturaleza de los trabajos, a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, facultará a ésta para ordenar la paralización de las obras, sin derecho a reclamación alguna, hasta que se subsane la deficiencia.

9.5. El Jefe de Obra, estará presente durante la jornada legal de trabajo y acompañará a cualquier representante legal o apoderado del AGENTE URBANIZADOR, a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, a la ASISTENCIA TÉCNICA y, en su caso, al representante de la Administración, en las visitas que hagan a las obras, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos que se consideren necesarios y suministrándoles los datos precisos para la comprobación de mediciones y liquidaciones.

9.6. EL CONTRATISTA asume haber reconocido e inspeccionado el terreno sobre el que se realizarán las obras contratadas. Declara conocer las características del terreno, sus accesos y sus entornos, sus características geológicas, hidrológicas y geotécnicas, la posible existencia de servicios, instalaciones, edificaciones o cualquier otro tipo de servidumbre, o circunstancias que pudieran influir en el cumplimiento de lo convenido, incluso la normativa aplicable a la zona; las características y extensión del trabajo; la necesidad de mano de obra y materiales, medios de transportes, etc... necesarios para llevar a cabo las obras; los medios que pudiera necesitar para acomodarse al terreno y, en general, ha obtenido toda la información necesaria en lo relativo a los riegos, contingencias y demás circunstancias que puedan influir en su oferta, dirigida a través del presupuesto presentado, por lo que señala expresamente que en la determinación de sus precios, plazos y demás condiciones, ha tenido en cuenta todas estas circunstancias, no pudiendo reclamar sobrecoste alguno por cualquiera de estos conceptos.

9.7. Serán de cuenta del CONTRATISTA, que deberá instalar a su costa, las señalizaciones precisas para el acceso a la zona en obras, la circulación en la zona que ocupen los trabajos y los puntos de posible peligro, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones, así como todas las instalaciones y obras auxiliares que sean necesarias para la ejecución de las obras, incluyendo su instalación, mantenimiento y retirada completa.

En particular, quedaran incluidos dentro del alcance del CONTRATISTA los costes de contratación, acometida, distribución interior, consumos y posterior retirada final de agua y electricidad de la obra.

9.8. Dentro de los 20 (veinte) días siguientes al comienzo de las obras, el CONTRATISTA deberá haber instalado en la zona de obras para uso exclusivo del AGENTE URBANIZADOR, DIRECCIÓN FACULTATIVA y ASISTENCIA TÉCNICA, un local de al menos 30 m<sup>2</sup>. El local estará dotado de aseos, climatización, teléfono, alumbrado, fax, un ordenador de última generación e impresora color A3, y el mobiliario adecuado. Incluyendo el gasto de energía eléctrica y demás consumos, incluso el teléfono y el fax.

Además, el CONTRATISTA tendrá a disposición del AGENTE URBANIZADOR, DIRECCIÓN FACULTATIVA y ASISTENCIA TÉCNICA, la siguiente documentación:

- Proyecto de urbanización.
- Plan de Obra.
- Libro de órdenes.
- Plan de Seguridad y Salud y Libro de Incidencias.
- Programa de Control de Calidad.
- Legislación de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Seguros de obra.
- Contrato.
- Normativa del Ayuntamiento de..... para obras de urbanización.

9.9. Durante el tiempo que duren las obras y hasta la Recepción de las mismas, estarán a cargo del CONTRATISTA los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y limpieza de todas las instalaciones incluidas las de la ASISTENCIA TÉCNICA, obras auxiliares y accesos de la obra.

9.10. Todo acopio de materiales, en lo que concierne a las condiciones generales de localización e idoneidad de almacenamiento y conservación, estará sujeto a la previa autorización de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, que en todo momento podrá ordenar la modificación de aquellas condiciones.

9.11. El CONTRATISTA asume a su cargo y responsabilidad las gestiones y permisos que sean necesarios para la realización de los trabajos objeto del presente contrato, haciéndose responsable de todas las reclamaciones que se puedan derivar de su actuación, así como de las agresiones ecológicas o medioambientales, tanto en el recinto de las obras, como en vertederos, préstamos y cualquier otro entorno que utilice para la realización de los trabajos contratados, por lo tanto asume la responsabilidad de la restauración de dichos entornos y declara incluido en su oferta el coste de la restauración.

9.12. Sin perjuicio de los derechos que legalmente correspondan a terceros, pertenecerán al AGENTE URBANIZADOR cuantas antigüedades, objetos artísticos, tesoros o cualesquiera objetos de valor pudieran descubrirse durante la ejecución de los trabajos.

Cuando tales hallazgos se produzcan, EL CONTRATISTA lo pondrá en conocimiento del AGENTE URBANIZADOR y éste encomendará la extracción al propio CONTRATISTA abonándole los gastos extraordinarios que le produzcan tales operaciones, o bien lo efectuará mediante terceros especializados.

#### 10- **OTRAS OBRAS Y CONTRATISTAS.**

10.1. El AGENTE URBANIZADOR podrá en cualquier momento, proceder a contratar los servicios de otros contratistas con el fin de desarrollar cuantas tareas y obras se estimen necesarias.

10.2. EL CONTRATISTA no podrá aducir la presencia o la actividad desarrollada por los otros contratistas como motivo justificante de sobrecostes, demora o paralización alguna de las obras.

10.3 La presencia y/o la actividad desarrollada por otros contratistas, en especial la de la Entidad de Control de Calidad, con encargo directo del AGENTE URBANIZADOR, deberá ajustarse en el tiempo al Programa de Trabajos del CONTRATISTA.

10.4 En particular, el CONTRATISTA deberá asumir que, durante la ejecución de las Obras de Urbanización, se estén ejecutando obras de edificación y de Urbanización Privativa en el interior de las parcelas por otros, debiendo facilitar y colaborar con los otros contratistas en la coordinación de los trabajos, accesos, acopios, ejecución de unidades de obras, pruebas de ensayos, etc. En caso de discrepancia entre contratistas, se estará a lo que decida el AGENTE URBANIZADOR. Los que ejecuten obras de edificación deberán mantener la obra de urbanización en perfecto estado de limpieza y serán responsables de los daños que causen en las mismas en la ejecución de sus trabajos; en todo caso será del AGENTE URBANIZADOR y la DIRECCIÓN FACULTATIVA la responsabilidad del cumplimiento de estos últimos condicionantes.

## 11.- TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN

1. No se admitirán trabajos por Administración excepto que sean solicitados por el AGENTE URBANIZADOR y con el conocimiento y conformidad, en su caso, de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Caso de que no se llegara a un acuerdo sobre las condiciones de ejecución de los trabajos por Administración, el AGENTE URBANIZADOR se reserva el derecho de encargar dichos trabajos a otros contratistas.

2. Se denominan trabajos u obras por Administración aquéllas en las que las gestiones que se precisan para su realización las lleve directamente el AGENTE URBANIZADOR, bien por sí o por un representante suyo o bien por mediación de un constructor.

Las obras por administración se clasifican en las dos modalidades siguientes:

- a) Obras por administración directa.
- b) Obras por administración delegada o indirecta.

3. Se denominan "Obras por Administración Directa" aquéllas en las que el AGENTE URBANIZADOR por sí o por mediación de un representante suyo, expresamente autorizado a estos efectos, lleve directamente las gestiones precisas para su ejecución, adquiriendo los materiales, contratando su transporte a la obra y, en suma, interviniendo directamente en todas las operaciones precisas para que el personal y los obreros contratados por él puedan realizarla. Su correcta ejecución y garantía será responsabilidad del AGENTE URBANIZADOR.

4. Se entiende por "Obras por Administración Delegada o Indirecta" la que convengan el AGENTE URBANIZADOR y el CONTRATISTA para que éste, por cuenta de aquél y como delegado suyo, realice las gestiones y los trabajos que se precisen y se convengan. Son consecuencias derivadas de esta modalidad las siguientes:

Para el AGENTE URBANIZADOR, la obligación de abonar directamente o por mediación del CONTRATISTA todos los gastos inherentes a la realización de los trabajos convenidos, reservándose la facultad de poder ordenar la marcha de los trabajos, la elección de los materiales y aparatos que en los trabajos han de emplearse y, en suma, todos los elementos que crea preciso para regular la realización de los trabajos convenidos.

- a) Para el CONTRATISTA, la obligación de llevar la gestión práctica de los trabajos, aportando sus conocimientos constructivos, los medios auxiliares precisos y, en suma, todo lo que, en armonía con su cometido, se requiera para la ejecución de los trabajos, percibiendo por ello del AGENTE URBANIZADOR un porcentaje del 15% sobre el importe total de los gastos efectuados y abonados por el CONTRATISTA.

5. Para la liquidación de los trabajos que se ejecuten por administración delegada o indirecta, regirán las normas que a tal fin se establezcan entre el AGENTE URBANIZADOR y el CONTRATISTA. Las cuentas de administración las presentará el CONTRATISTA al AGENTE URBANIZADOR, en relación valorada a la que deberá acompañarse y agrupados en el orden que se expresan los documentos siguientes, todos ellos conformados por la DIRECCIÓN FACULTATIVA:

Las facturas originales de los materiales adquiridos para los trabajos y el documento adecuado que justifique el depósito o el empleo de dichos materiales en la obra.

- a) Las facturas originales de los transportes de materiales puestos en la obra o de retirada de escombros.
- b) Los recibos de licencias, impuestos y demás cargas inherentes a la obra que haya pagado o en cuya gestión haya intervenido el CONTRATISTA.

Los trabajos por administración se evaluarán según las tarifas que se adjuntan de Mano de Obra y Maquinaria. Los materiales se valorarán según los precios de las facturas y a todo ello se le incrementará un 15 % en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial.

6. Salvo pacto distinto, el CONTRATISTA presentará liquidación mensual de las cuentas de administración delegada, incluyendo los trabajos aprobados por la DIRECCIÓN FACULTATIVA. Dichas liquidaciones se pagarán con las mismas condiciones que las certificaciones de la obra incluida en el Presupuesto de Ejecución por Contrata. Independientemente, la DIRECCIÓN FACULTATIVA redactará, con igual periodicidad, la medición de la obra realizada, valorándola con arreglo al presupuesto aprobado.

## **12.-MANO DE OBRA Y SUBCONTRATAS.**

12.1. En relación con el personal que emplee en las obras, el CONTRATISTA se obliga al abono puntual de los salarios y cargas sociales, y en general al estricto cumplimiento de las normas vigentes en esta materia en cada momento, manteniendo indemne al AGENTE URBANIZADOR de toda eventual responsabilidad solidaria o subsidiaria que en este orden pudiera serle reclamada.

12.2. EL CONTRATISTA podrá subcontratar parte de las obras, sin que por ello quede relevado de ninguna de sus obligaciones contractuales. Los actos, errores o negligencias en el cumplimiento de las obligaciones sociolaborales, sindicales y de Seguridad y Salud de cualquier subcontratista, de sus representantes, empleados o trabajadores no serán imputables en ningún caso al AGENTE URBANIZADOR, quien podrá repetir contra el CONTRATISTA si alguna de las consecuencias de estos supuestos le fuese imputada.

Todo subcontrato incluirá una cláusula de renuncia expresa del subcontratista a la acción que el artículo 1597 del Código Civil prevé contra el dueño de la obra.



12.3. En todo caso, antes de proceder a la contratación de subcontratistas, el CONTRATISTA deberá de comunicarlo al AGENTE URBANIZADOR con una antelación de 20 días, quien podrá oponerse a dicha contratación, en cuyo caso el CONTRATISTA no podrá realizar la misma con ese subcontratista, sin que suponga ningún sobrecoste para el AGENTE URBANIZADOR.

12.4. El CONTRATISTA es directamente responsable frente al AGENTE URBANIZADOR por todo vicio de ejecución, defecto o daños imputables al personal, subcontratistas o técnicos que pueda emplear en la obra. La Subcontratación no supondrá relación jurídica o de cualquier clase entre los mismos y el AGENTE URBANIZADOR, ni el traslado a dichos subcontratistas de la plena responsabilidad del CONTRATISTA.

12.5. Para la realización de trabajos relativos a Compañías Suministradoras de Electricidad, Agua, Gas, etc., las empresas instaladoras que actúen como Subcontratistas deberán estar homologadas por dichas Compañías.

El CONTRATISTA deberá recabar la previa aceptación expresa de la Compañía Suministradora para el subcontratista que vaya a ejecutar la obra, asumiendo su cambio si el previsto no es aceptado por dicha compañía Suministradora.

12.6. Así mismo el CONTRATISTA asumirá que para algún tipo de instalaciones, p.e. suministro de Agua, Electricidad, etc., la Obra Civil (p.e. locales de C. Transformación, zanjas, etc.) será realizada por el CONTRATISTA, mientras que el tendido de la instalación y/o montaje y suministros de equipos, podrá ser realizada por terceros ajenos al CONTRATISTA. Todo ello conforme a las directrices de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, y quedando encargado el CONTRATISTA de la coordinación de dichos trabajos, sin sobrecoste alguno para el AGENTE URBANIZADOR.

12.7. Las modalidades de contratación de todo el personal que intervenga en las obras objeto del presente contrato, bien por parte del CONTRATISTA o de cualquiera de los subcontratistas, se ajustarán estrictamente a lo establecido en el Convenio Laboral aplicable y a lo que prescriba la legislación laboral y social vigentes en el momento de su firma, o que entren en vigor durante la ejecución de las obras.

El CONTRATISTA y cada uno de los subcontratistas de la obra, deberá cumplir y hallarse al corriente, en todo momento, de las obligaciones que le incumban en materia fiscal, laboral, sindical o relativa a la Seguridad y Salud en el Trabajo, siendo estricta y rigurosamente responsable, con carácter exclusivo y con entera indemnidad del AGENTE URBANIZADOR del incumplimiento de cualquiera de tales obligaciones.

12.8. Deberán estar en todo momento disponible en la oficina de obra para su examen y comprobación por parte del AGENTE URBANIZADOR o de la Inspección de Trabajo los documentos siguientes:

- Calendario laboral en modelo oficial.
- Alta del centro de trabajo.
- Libro de matrícula del personal dado de alta en el centro de trabajo.
- Relación nominal, actualizada, de todos los trabajadores empleados en la obra por el CONTRATISTA y por todos sus subcontratistas.
- Copias de los recibos de salarios, firmadas por los trabajadores, del personal destinado a las obras.
- Documentos justificativos de acreditación de las cotizaciones a la seguridad social (TC1, TC2 y Partes de Alta).
- Libro de incidencias. Libro de órdenes y Actas de reuniones de seguimiento de obra.
- Certificado de calificación empresarial.
- Plan de emergencia.
- Plan de Seguridad y Salud
- Plan Medioambiental

En caso de ser documentación general de la empresa CONTRATISTA, ésta se obligará a la presentación inmediata de la misma a requerimiento de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, el AGENTE URBANIZADOR o Inspección Laboral.

Toda la documentación mencionada en los párrafos anteriores, tanto referente al CONTRATISTA como a cualquiera de los subcontratistas, podrá ser examinada en cualquier momento en que se solicite por el AGENTE URBANIZADOR, por la DIRECCIÓN FACULTATIVA o por la ASISTENCIA TÉCNICA, sin que ello les implique en obligación ni compromiso alguno al respecto, o por los inspectores de la Administración que, acreditando tal condición, lo soliciten.

12.9. El CONTRATISTA será responsable de los accidentes que puedan ocurrir a todo el personal que trabaje en la obra, bien sea propio o perteneciente a alguna empresa subcontratada, así como a terceras personas como consecuencia de los trabajos encomendados.

El CONTRATISTA se responsabiliza plenamente de cualquier infracción del Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo y cualesquiera otras normas dictadas en tal materia en que se pueda incurrir, por parte de su propio personal o del de los subcontratistas, durante la realización de los trabajos contratados, aceptando las prescripciones, sanciones y cualesquiera otras consecuencias que pudieran derivarse de dichas infracciones. Si por cualquier Administración o jurisdicción se dictaminara cualquier responsabilidad económica para el AGENTE URBANIZADOR, ésta podrá resarcirse de su importe con cargo a las cantidades retenidas o a la fianza.

### 13.- **CONTROL DE CALIDAD.**

13.1. La DIRECCIÓN FACULTATIVA redactará y propondrá al AGENTE URBANIZADOR para su aprobación el Programa de Control de Calidad de acuerdo con el estudio del Proyecto, en el que se especificarán las características y requisitos que deberán cumplir los materiales y unidades de obra y los criterios para la recepción de los materiales, según estén avalados o no por sellos o marcas de calidad. Incluirá ensayos, análisis y pruebas a realizar, determinación de lotes de muestras y otros parámetros definidos en el Pliego de Condiciones Técnicas del Proyecto.

13.2. Todos los materiales deberán ser de la calidad exigida por los Pliegos de Condiciones Particulares y estarán sujetos a los ensayos y pruebas que disponga la DIRECCIÓN FACULTATIVA y las Normas y Reglas del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ y Compañías Suministradoras. El CONTRATISTA deberá facilitar la toma de muestras o ensayos y proporcionar los medios auxiliares necesarios para su realización, con la mayor prontitud y en el adecuado orden para no causar retraso en la obra.

13.3. Los ensayos, tanto los previstos en los Pliegos de Condiciones como aquellos otros que en cualquier momento podrán ordenar la DIRECCIÓN FACULTATIVA y el AGENTE URBANIZADOR, serán realizados, con sujeción a la normativa de control vigente, por un laboratorio contratado por el AGENTE URBANIZADOR, siendo los ensayos de laboratorio a cargo del AGENTE URBANIZADOR. El plan de realización de ensayos será redactado por EL CONTRATISTA y deberá ser aprobado por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

13.4. La existencia de un Control de Calidad externo de las Obras no exime la responsabilidad del CONTRATISTA de realización de un control de calidad propio de los trabajos a ejecutar.

Asimismo, las pruebas de funcionamiento de las unidades de obras requeridas por la documentación técnica o normativa legal deberán ser realizadas por el CONTRATISTA y correrán por cuenta de éste. En particular, todas las pruebas de estanqueidad, pruebas de funcionalidad de las instalaciones y saneamientos, puesta en marcha de equipos, etc. estarán incluidas en este concepto.

13.5. Si como consecuencia de resultados no aceptables de ensayos realizados sobre materiales u obras del CONTRATISTA, fuera necesario realizar ensayos adicionales o ampliar el muestreo, el coste de estos nuevos ensayos será soportado por el CONTRATISTA. Cualquier cambio en el Plan de Ejecución de la obra que pueda alterar el Plan de realización de Ensayos deberá ser notificado a la DIRECCIÓN FACULTATIVA con la suficiente antelación para que se adopten las medidas pertinentes. De no procederse con lo anteriormente descrito, cualquier obra, modificación, nuevos ensayos destructivos o no, serán por cuenta del CONTRATISTA.

#### 14.- **INSPECCIÓN Y CONTROL DE LAS OBRAS.**

14.1. Las obras estarán sujetas a inspección, examen y prueba por parte de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, cuando lo crea oportuno, durante la construcción. En cualquier momento, la DIRECCIÓN FACULTATIVA, concediéndole un plazo para ello, podrá ordenar la retirada y sustitución de materiales no conformes, incluso de los meramente acopiados que tampoco sean conformes, así como la corrección, demolición y reconstrucción de los trabajos defectuosos en su ejecución por el CONTRATISTA o los subcontratistas, trabajos que correrán en todo caso por cuenta del CONTRATISTA.

Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que dichas actuaciones hubieran sido realizadas, EL AGENTE URBANIZADOR podrá encargar los trabajos a realizar a un tercero, reteniendo el correspondiente importe de las certificaciones.

14.2. La DIRECCIÓN FACULTATIVA impartirá por escrito las órdenes al CONTRATISTA. A tal efecto, se dispondrá del correspondiente Libro de Ordenes debidamente diligenciado, así como de las Actas de las Reuniones de Seguimiento de Obra que se celebren, debiendo estos estar firmadas por ambas partes.

14.3. Habida cuenta que el presente contrato tiene por objeto la realización de obras de urbanización, el CONTRATISTA se obliga expresamente a facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento, asumiendo las directrices de dichos Inspectores, siempre que queden corroboradas por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

## **15.-OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y OBLIGACIONES FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL.**

Antes de iniciar los trabajos, el CONTRATISTA se obliga a suscribir y mantener hasta la fecha de Recepción de las obras las coberturas de riesgos que se señalan a continuación.

### **15.1.- OBLIGACIONES FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL**

A) El CONTRATISTA será responsable del exacto y puntual cumplimiento de las disposiciones laborales, de seguridad social y de seguridad y salud que afecten al personal empleado por él o por sus subcontratistas en las obras, en la cual a todos los efectos se considera a su exclusivo cargo. Especialmente se compromete el CONTRATISTA a cubrir el riesgo de cualquier tipo de accidente del personal de referencia, a mantener en forma adecuada la pertinente documentación que las leyes exijan en estas materias, a indemnizar y a mantener al AGENTE URBANIZADOR indemne y libre de todo perjuicio y exento del pago de dichas cuotas, así como de las multas originadas por falta de cotización o por incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones laborales, sociales y de seguridad y salud del CONTRATISTA o de sus subcontratistas.

El **CONTRATISTA** facilitará mensualmente al representante del **AGENTE URBANIZADOR** una copia del ejemplar **TC1 y TC2** donde figure el personal adscrito a la obra.

B) El **CONTRATISTA** no deberá comenzar los trabajos hasta que todos los seguros a su cargo, que se indican a continuación (Estipulación 16), hayan sido formalizados. Dicha formalización no irá, en ningún caso, en perjuicio de la responsabilidad general asumida por el **CONTRATISTA** según lo previsto en las normas legales y en este contrato.

El **CONTRATISTA** deberá, además, facilitar copias de las mencionadas pólizas al **AGENTE URBANIZADOR** dentro de los diez días siguientes a la firma de este contrato, antes de iniciar los trabajos. Si este requisito no se cumple, no se podrá iniciar ninguna actividad en obra, y sin que esto produzca retraso en la fecha prevista de terminación de la obra.

C) Ninguno de los seguros mencionados en la presente cláusula limitarán en modo alguno la responsabilidad del **CONTRATISTA** con arreglo a las obligaciones contractuales y legales. Por tanto, el **CONTRATISTA** responderá de los daños producidos aun cuando éstos superen el máximo previsto en dichas pólizas.

## 15.2.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El **CONSTRATISTA** entrega en este acto al **AGENTE URBANIZADOR** el certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre de 2003), que establece la responsabilidad subsidiaria por las obligaciones tributarias contraídas por contratistas o subcontratistas relativas a tributos que deban repercutirse o cantidades que deban retenerse a trabajadores, profesionales u otros empresarios, emitido por la Administración Tributaria, dentro de los diez días anteriores a la firma del presente contrato. De igual modo queda obligado, el **CONSTRATISTA** a entregar al **AGENTE URBANIZADOR**, el certificado de estar al corriente en obligaciones tributarias de todas las empresas que subcontrate.

Dicho certificado deberá renovarse anualmente hasta el momento en el que se produzca el último pago derivado del contrato con el contratista o subcontratista. Transcurrido el periodo de doce meses desde la fecha de emisión de dicho certificado, sin que haya sido renovado, el AGENTE URBANIZADOR podrá retener el pago de cualquier factura que deba abonar al CONSTRATISTA, por cualquiera de los conceptos establecidos en el contrato, como el pago de certificaciones de obra, de la liquidación final de la obra y, en su caso, de la liquidación de las obras ejecutadas en caso de resolución anticipada, hasta que éste le aporte un nuevo certificado, emitido por la Administración Tributaria durante los doce meses anteriores al pago de cada factura. En caso de pago mediante entrega de pagaré, los doce meses anteriores deberán entenderse a la fecha de vencimiento de los efectos entregados.

No obstante lo anterior, si considera el AGENTE URBANIZADOR que la situación creada por la falta de aportación del certificado por el CONSTRATISTA es susceptible de producir una demora en la obra y causar perjuicios a las partes intervinientes, y en especial a los trabajadores en ella empleados, podrá el AGENTE URBANIZADOR acceder a pagar las facturas al CONSTRATISTA, siempre que éste otorgue a su favor AVAL BANCARIO a primer requerimiento, solidario, con renuncia a los beneficios de orden, división y excusión, por el importe máximo de los pagos que se realicen sin haberse aportado un certificado vigente, como garantía de la responsabilidad tributaria subsidiaria en que pueda incurrir el PROMOTOR.

En caso de que el CONSTRATISTA no pueda aportar un certificado renovado ni proceda a otorgar los correspondientes avales según lo establecido en el párrafo anterior, podrá el AGENTE URBANIZADOR resolver el contrato de forma anticipada, sin que tenga derecho el CONSTRATISTA a indemnización alguna.

A los efectos de lo dispuesto en la presente estipulación, el CONSTRATISTA facultará de forma irrevocable al AGENTE URBANIZADOR a solicitar en su nombre, ante la Administración Tributaria, el certificado específico regulado en el artículo 43.1.f) de la Ley General Tributaria, mediante el oportuno documento privado o público, si fuere preciso. Esta facultad no eximirá al CONSTRATISTA de su obligación de aportar el certificado como requisito previo para cualquier pago.

## **16.-SEGUROS.**

16.1.- Antes de iniciar los trabajos, el PROMOTOR se obliga a contratar por cuenta del CONTRATISTA el cual se obliga a suscribir y mantener hasta la fecha de recepción sin reservas o desde la subsanación de éstas, las coberturas de riesgos que a continuación se señalan:

A.- El AGENTE URBANIZADOR suscribirá a cargo del CONTRATISTA un Seguro de Todo Riesgo Construcción que cubra los daños físicos accidentales que pueda sufrir la obra durante su ejecución por Importe del Precio del Contrato, excluido el IVA, y durante un periodo de UN año a partir de la Recepción en concepto de Periodo de Mantenimiento, corriendo a su cargo el coste de la correspondiente prima. El beneficiario será el promotor, las franquicias previstas por este seguro correrán por cuenta exclusiva del CONTRATISTA y sus Subcontratistas.

En la póliza de seguro contemplada anteriormente se incluirá la cobertura **daños producidos sobre bienes preexistentes en el ámbito de ejecución de las obras o en las instalaciones** del AGENTE URBANIZADOR.

**16.2.-** Antes de iniciar los trabajos, el CONTRATISTA se obliga a contratar los siguientes seguros, en ningún caso la contratación de los mismos le exime de la obligación de contratar los seguros exigidos legalmente;

A.- Seguro por el cual el CONTRATISTA se compromete a cubrir la **Responsabilidad Civil Extracontractual** derivada de los daños causados a los demás contratistas, subcontratistas, el AGENTE URBANIZADOR y sus representantes, así como a las personas ajenas que no estén vinculadas a las entidades nombradas en la ejecución de las obras e instalaciones o como consecuencia de las reparaciones por vicios o defectos de ejecución. En este seguro figuran como Asegurados tanto el CONTRATISTA como sus SUBCONTRATISTAS. Las franquicias previstas para este seguro correrán por cuenta exclusiva del CONTRATISTA y sus subcontratistas. La cobertura será de 600.000€ (SEISCIENTOS MIL EUROS) por siniestro como mínimo, y se incluirá expresamente la garantía denominada Responsabilidad Civil Patronal (reclamaciones derivadas de accidentes de los operarios), durante toda la ejecución de la obra, en garantía de la indemnización por muerte o incapacidad en los términos establecidos en el Convenio Colectivo de la Construcción y Obras Públicas para la provincia de Valencia y el Convenio General del Sector de la Construcción, y en todo caso con un sublímite por víctima no inferior a 150.000€ (CIENTO CINCUENTA MIL EUROS).



Igualmente se incluirá la Garantía de RC Post-Trabajos, hasta al menos 12 meses después de la finalización o entrega de los mismos.

Además de lo indicado anteriormente se incluirán las siguientes coberturas o cláusulas:

- ✓ **Seguro de Responsabilidad Civil Derivada de los daños a cosas y/o personas provocadas por los vehículos de motor en el lugar de la Obra.** Dicha debe prever también, el incendio o explosión de los vehículos y/o de los enseres transportados; y operaciones de carga y descarga de los mismos vehículos de propiedad y/o de todas formas utilizados por el CONTRATISTA y/o por sus subcontratistas.
  
- ✓ Así mismo, se cubrirán los daños a colindantes o adyacentes, así como a conducciones subterráneas.

Entre las partes contratantes se convendrá que el AGENTE URBANIZADOR, el representante del PROMOTOR y sus empleados, son considerados terceros a todos los efectos de la garantía amparada por dichas Pólizas.

La Compañía Aseguradora Renunciara a su derecho de Subrogación frente al PROMOTOR, al representante del AGENTE URBANIZADOR y al personal de ambos.

EL AGENTE URBANIZADOR y el CONTRATISTA figurarán como asegurados en las Pólizas sobre todo lo relativo a daños ocasionados por los trabajos que les competen y que constan en el Contrato.

El CONTRATISTA no deberá comenzar los trabajos hasta que todos los Seguros a su cargo hayan sido formalizados. Dicha formalización no irá, en ningún caso, en perjuicio de la responsabilidad general asumida por el CONTRATISTA según lo previsto en las normas legales y en este contrato.

El CONTRATISTA deberá, además, facilitar copias de las mencionadas Pólizas al promotor antes de iniciar los trabajos. Si este requisito no se cumple, no se podrá iniciar ninguna actividad en Obra, sin que esto produzca retraso en la fecha prevista de terminación de la Obra y de las instalaciones.

El CONTRATISTA es responsable de que los subcontratistas quedan cubiertos por todos los Seguros reseñados anteriormente para el CONTRATISTA, por lo que asume toda la responsabilidad que pueda derivarse de su inexistencia o insuficiente cobertura.

Los importes de los daños o accidentes hasta el valor fijado en las franquicias de la Póliza correrán a cargo del CONTRATISTA causante de la misma.

Ninguno de los Seguros mencionados en la presente cláusula, incluido los suscritos por el AGENTE URBANIZADOR, limitarán en modo alguno la responsabilidad del CONTRATISTA con arreglo a las obligaciones contractuales y legales. Por tanto, el CONTRATISTA responderá de los daños producidos aun cuando éstos superen el máximo previsto en dichas pólizas.

## **17-PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

17.1. El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 18 meses, a contar desde la suscripción del Acta de Replanteo de la obra. Ésta será suscrita en el plazo de 1 mes desde la firma del presente contrato. El CONTRATISTA deberá cumplir con dichos plazos para la terminación de la obra, así como con los plazos parciales de terminación o hitos previstos en el diagrama de obra y definidos en el documento de petición de ofertas. El plazo anteriormente definido se fija con el carácter de máximo, en relación a lo estipulado en el 20.1 del presente contrato.

17.2. Sin perjuicio de lo anterior, parte de las unidades de obra de acabados de urbanización (aceras, rodaduras, jardinería, señalización, etc.) que puedan verse afectadas por las obras de edificación que se realicen en el interior de las parcelas podrán tener un plazo adicional de ejecución, que en todo caso será anterior a la Recepción de la obra por parte del Ayuntamiento, siempre y cuando el importe de las mismas no excedan el 10% de la obra inicialmente contratada y medie autorización escrita por parte del AGENTE URBANIZADOR.

Las obras específicas afectadas serán exclusivamente definidas por el AGENTE URBANIZADOR, manteniéndose la validez de los precios unitarios del contrato, sin que el CONTRATISTA pueda aducir incrementos de costes por motivo alguno (p.e. gastos generales, revisión de precios, etc.).

El CONTRATISTA no podrá argumentar esta cláusula para justificar retrasos en cualquiera de las partes de la restante obra.

Del mismo modo, cuando la situación de alguna obra de edificación lo aconseje, la DIRECCIÓN FACULTATIVA establecerá un hito parcial a cuatro meses vista, consistente en la completa ejecución de las obras de infraestructura necesarias para la entrega de dicha edificación, en cumplimiento de la normativa que en cada momento sea vigente, tanto a nivel autonómico como estatal.

Cualquier demora en la entrega de viviendas de esta edificación a los usuarios, a partir de los cuatro meses de plazo previstos, motivada por retrasos en la ejecución de algún elemento urbanístico requerido (tales como falta de acceso peatonal o de tráfico rodado, luz, agua, saneamiento, alumbrado, etc.), significará incumplimiento de plazos e incurrirá en las penalizaciones contempladas en la Estipulación 20, pudiendo ser motivo de resolución de contrato según se contempla en esta cláusula.

Se podrán constituir, incluso simultáneamente, tantos hitos parciales de estas características como bloques de edificación se desarrollen durante la ejecución de las obras de urbanización.

17.3. Aún antes de la llegada del término final de ejecución, en caso de que se detecte un incumplimiento del ritmo de las obras con entidad suficiente a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, ésta podrá ordenar al CONTRATISTA, por escrito, la adopción inmediata de medidas específicas que aseguren la recuperación del ritmo, como, por ejemplo, continuar los trabajos en horas extraordinarias, o en turnos de noche, o contratar más personal, asumiendo el CONTRATISTA el coste íntegro que suponga la adopción de dichas medidas. Si tales medidas no fuesen adoptadas, o el ritmo de ejecución no fuese recuperado en el plazo que al efecto haya señalado la DIRECCIÓN FACULTATIVA, el AGENTE URBANIZADOR podrá dar por resuelto el contrato, de conformidad con lo establecido en la Estipulación 18.1. y 24

Así mismo, y alternativamente, el AGENTE URBANIZADOR podrá hacer ejecutar las obras retrasadas a terceros, deduciendo los costes que se produzcan de las certificaciones pendientes del CONTRATISTA, o de las retenciones, o en su caso ejecutando el aval constituido.

17.4. Los plazos de terminación de las obras no experimentarán alteración alguna sino en los siguientes casos, y se prorrogarán si procede por un período igual al que dure la interrupción:

- a) Por aumento de las obras a ejecutar en cuantía superior al 20% (veinte por ciento) del importe de la obra contratada.
- b) Por riesgos catastróficos o causas de fuerza mayor. Las inclemencias del tiempo serán justificantes en el retraso de las obras, a partir de cuando se produzcan 10 días de lluvia consecutivos.

Los paros laborales o huelgas que incidan directamente en la obra serán considerados siempre como causa de fuerza mayor, a excepción de los que pudieran provocarse exclusivamente en el ámbito de las propias relaciones entre el CONTRATISTA y su personal.

No serán justificantes en el retraso de las obras las inclemencias del tiempo (excepto la consideración anterior), la escasez de materiales o cualquier causa que no tenga la consideración de fuerza mayor.

17.5. Las omisiones o insuficiencias del Proyecto que afecten al camino crítico y que requieran aclaración o detalle para su ejecución por el CONTRATISTA, no justificarán la demora de éste a menos que, solicitada por escrito la aclaración a la DIRECCIÓN FACULTATIVA con una antelación mínima de 15 (quince) días naturales a la fecha en que se precisen para acometer su ejecución, hubiera transcurrido el indicado plazo sin que la aclaración requerida haya sido facilitada al CONTRATISTA, siempre y Cuando se haya informado por escrito al AGENTE URBANIZADOR tal retraso.

17.6. En adición a lo establecido en la Estipulación 17.2, el AGENTE URBANIZADOR por motivos inherentes a ella, podrá ampliar unilateralmente el plazo total de ejecución de las obras en cuatro meses adicionales, y sin que ello suponga sobrecoste alguno. Esta cláusula no podrá ser argumentada en caso alguno por el CONTRATISTA.

17.7. Tanto el plazo final como los hitos o plazos parciales fijados en el Plan de Obra que se adjunta en el Anexo V se establecen con el carácter de esencial.

## 18.-PENALIZACIONES.

18.1. La demora del CONTRATISTA en la terminación de las obras sobre los plazos fijados en el diagrama de ejecución, entendiéndose terminadas cuando se haya producido su recepción en la forma señalada en la Estipulación 19, producirá, sin perjuicio del derecho de resolución que asiste al AGENTE URBANIZADOR, las siguientes consecuencias:

- b) Por cada día natural de retraso en la terminación de la obra global, el AGENTE URBANIZADOR impondrá al CONTRATISTA una penalidad de .....-Euros (..... €) diarias, que se hará efectiva por deducción del importe de cada certificación. Cuando el retraso supere los 15 días naturales, la penalización será de .....-Euros (..... €) por cada día que exceda de estos 15 días naturales.
  
- b) Por cada día natural que exceda de la terminación prevista para los hitos y capítulos de obras marcados en el diagrama de ejecución de la obra, el AGENTE URBANIZADOR impondrá al CONTRATISTA una penalidad de .....-Euros (..... €), que se hará efectiva en la certificación del mes al que corresponda el retraso.

Dicha penalización será devuelta al CONTRATISTA en el supuesto de recuperación del retraso y siempre y cuando los retrasos producidos no hayan causado perjuicios económicos al AGENTE URBANIZADOR.

- c) En cualquier caso, una demora superior a 30 (treinta) días naturales en la terminación de la obra o de los hitos y fases de obra marcados en el diagrama de ejecución de la obra, dará derecho al AGENTE URBANIZADOR para resolver el contrato.

- d) El incumplimiento del plazo total y de los plazos parciales de ejecución

establecidos en la Estipulación 19, obligará al CONTRATISTA a indemnizar al AGENTE URBANIZADOR por los daños y perjuicios ocasionados.

- e) Las penalizaciones no se aplicarán en caso de que los retrasos sean debidos a falta de documentación habiendo transcurrido 15 días desde la solicitud por escrito de la aclaración a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, y habiendo informado por escrito al AGENTE URBANIZADOR. A estos efectos no computará en el plazo total de las obras el periodo de retraso de esta contestación o aclaración.

18.2. Las penalizaciones se pactan con carácter cumulativo y, en consecuencia, no sustituirán a la indemnización por daños y perjuicios y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento o cualquier otra que legalmente resultare de aplicación.

#### **19.- RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LAS OBRAS.**

19.1 Quince días antes del término contractual de ejecución de las obras según la estipulación 17.1. o cuando el CONTRATISTA considere finalizada la obra, hará una notificación al AGENTE URBANIZADOR y a la DIRECCIÓN FACULTATIVA quienes procederán a la verificación de las obras ejecutadas.

Al término de esta verificación, para la que se dispondrá de 15 (quince) días naturales y a la que podrán concurrir las partes, la DIRECCIÓN FACULTATIVA expedirá un Acta, que suscribirán el AGENTE URBANIZADOR, la DIRECCIÓN FACULTATIVA y el CONTRATISTA, declarando:

- a) Haber lugar a la aceptación de la obra de " plena conformidad " por haberse cumplido en su ejecución todas las estipulaciones contractuales y demás reglas aplicables.
- b) No haber lugar a la aceptación de la obra por defectos no subsanables en su ejecución.
- c) Haber lugar a la aceptación " con reservas " en razón de que los vicios o defectos que se aprecien en ese momento sean subsanados.

19.2. No será admisible en ningún caso una Recepción provisional implícita o tácita. El acta escrita es requisito esencial para la validez de la Recepción provisional.

19.3. Apreciándose defectos aparentes, que se consignarán en el Acta de Recepción provisional, éstos deberán ser subsanados por el CONTRATISTA a su costa en un plazo máximo de un mes.

Si el AGENTE URBANIZADOR comprobase que en el plazo indicado no se realiza la reparación de los defectos podrá encargar a un tercero la realización de las reparaciones. En este caso, el costo de la misma, que se notificará al CONTRATISTA, será deducido de la primera certificación que se presente o será reembolsado, en su caso, mediante la ejecución de la Garantía.

19.4. La subsanación de los defectos requerirá de nueva verificación y aceptación, que se harán constar en la oportuna Acta de Recepción provisional. A la demora del CONTRATISTA en la reparación de los defectos se le aplicarán las penalidades previstas por la Estipulación 20.

19.5. Para que la Recepción sea efectiva, el CONTRATISTA deberá haber entregado previamente al AGENTE URBANIZADOR el siguiente dossier final de la obra:

- Planos completos de las obras de urbanización e instalaciones tal y como han sido realizadas, con las medidas y cotas que reflejen la realidad de las mismas ("as-built"): más tres copias en papel tamaño DIN-A1 y dos copias en soporte informático de todos los planos.
- Manuales de mantenimiento y conservación, protocolo de pruebas e instalaciones.
- Documentación de legalización y recepción de las instalaciones frente a Organismos y Compañías.

Relación de los subcontratistas que han intervenido en la obra, datos identificativos y detalle pormenorizado de la obra ejecutada por cada uno de ellos.

- Catálogos de maquinaria, equipos y materiales utilizados.
- Garantías de materiales empleados, con indicación de la empresa suministradora de los mismos, y subrogación al AGENTE URBANIZADOR.
- Dossier de la obra, con todas las incidencias ocurridas, instrucciones ejecutadas en obra y hechos más relevantes acaecidos.
- Reportaje fotográfico y vídeo.

19.6. A la firma del Acta Recepción provisional, la obra deberá además encontrarse en perfectas condiciones de funcionamiento, acabado y limpieza, con todos los servicios legalizados y listos para funcionar.

19.7. Dado que las obras de urbanización se van a entregar al Ayuntamiento, el CONTRATISTA se obliga a aceptar toda la reparación y subsanación de defectos que los técnicos de dicho Ayuntamiento puedan establecer, siempre que la DIRECCIÓN FACULTATIVA de la obra lo corrobore; no considerándose aceptada la obra en tanto que la urbanización no haya sido recepcionada a completa satisfacción por el Ayuntamiento, mediante un acto formal y positivo de recepción o conformidad.

19.8. No más tarde de un mes tras la Recepción provisional se procederá a la redacción de la certificación final de las obras ejecutadas, procediéndose a su aprobación y pago en la forma prevista para las certificaciones mensuales, a cuenta de la liquidación del contrato una vez finalizado el período previsto en la estipulación 20 subsiguiente.

## 20.- **LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.**

20.1. A partir de la firma del Acta de Recepción provisional de las obras, y tras haber sido subsanados los defectos detectados en la misma, las partes acuerdan establecer un plazo adicional de doce (12) meses previos a la liquidación definitiva.

20.2. El 5% retenido en metálico será devuelto al CONTRATISTA tras dichos doce meses después de la Recepción provisional con los defectos en las obras detectados en la misma ya subsanados, descontando las penalizaciones en que se haya podido incurrir. La DIRECCIÓN FACULTATIVA designará la fecha de finalización de las obras.

22.3 De la cantidad en metálico retenida se deducirán en su caso los gastos de reparaciones de desperfectos ordenados por la DIRECCIÓN FACULTATIVA que procedan, siempre que dichos desperfectos sean imputables al CONTRATISTA y no hayan sido atendidos por el mismo en el plazo fijado por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.



El CONTRATISTA conoce el hecho de que estos desperfectos ocasionan dificultades graves y perjuicios para el AGENTE URBANIZADOR, por lo cual acepta que los mencionados plazos sean muy breves y se compromete a subsanarlos con especial agilidad, reconociendo el derecho del AGENTE URBANIZADOR a poner en práctica de forma inflexible lo pactado en el párrafo anterior. Para el cumplimiento de lo anterior, el CONTRATISTA se compromete a mantener en obra la mano de obra, equipos y materiales, para atender con la mayor celeridad a las solicitudes del AGENTE URBANIZADOR para realizar las reparaciones que se le requieran.

20.4 Efectuada la Recepción provisional y si durante el plazo de 12 (doce) meses previsto en la presente Estipulación se hubieran ejecutado trabajos cualesquiera, para su abono se procederá en la siguiente forma:

Si los trabajos que se realicen estuvieran especificados en el Proyecto, y sin causa justificada no se hubieran realizado por el CONTRATISTA a su debido tiempo, y el AGENTE URBANIZADOR exigiera su realización durante el plazo de 12 (doce) meses aquí previsto, serán valorados a los precios que figuren en el contrato y abonado de acuerdo con el mismo sin perjuicio de las responsabilidades que procedieran por el retraso de la ejecución.

1. Si se han ejecutado trabajos para la reparación de desperfectos ocasionados por deficiencia de la construcción o de la calidad de los materiales, no se abonará cantidad alguna por ellos al CONTRATISTA.

20.5. A requerimiento del AGENTE URBANIZADOR, el CONTRATISTA vendrá obligado a restablecer las garantías en la medida en que hayan sido mermadas con destino a las reparaciones no atendidas por el mismo en el plazo fijado por la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

20.6. Dado que el AGENTE URBANIZADOR construye la urbanización para su entrega al Ayuntamiento el CONTRATISTA vendrá obligado a llevar a cabo las subsanaciones de deficiencias de obra que el Ayuntamiento exija al AGENTE URBANIZADOR o, en su caso, al CONTRATISTA, de cara al momento de recepción de ésta por el Ayuntamiento.

20.7. Dentro del plazo de quince (15) días anteriores al cumplimiento del plazo de 12 (meses) previsto en la presente Estipulación la DIRECCIÓN FACULTATIVA de la obra, de oficio o a instancia del CONTRATISTA, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable se procederá a la cancelación o devolución de la garantía, a la liquidación del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes. En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debieran a deficiencias en la ejecución de la obra, la DIRECCIÓN FACULTATIVA procederá a dictar las oportunas instrucciones para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo.

Transcurrido éste último plazo sin que los defectos hubieran sido reparados o subsanados, EL AGENTE URBANIZADOR podrá encargar los trabajos a realizar a un tercero, con cargo a las cantidades retenidas en las certificaciones o a la ejecución de la garantía.

20.8. El CONTRATISTA queda sujeto a la responsabilidad decenal, así como por la responsabilidad por vicios ocultos de la construcción debido a incumplimiento de contrato de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

## 21.- **POSESIÓN DE LAS OBRAS.**

21.1. Sobre la totalidad del terreno y de la obra que sobre el mismo se vaya ejecutando, el AGENTE URBANIZADOR conservará en todo momento la plenitud de los poderes posesorios, que el CONTRATISTA le reconoce desde ahora. La permanencia del CONTRATISTA en la zona tendrá siempre carácter instrumental y subordinado a la posesión del AGENTE URBANIZADOR y a la subsistencia de este contrato.

21.2. El AGENTE URBANIZADOR se reserva el derecho de hacer uso de ciertas partes de la obra por sí misma o por terceros, a medida que se alcance su terminación, bien sea total o parcial, y antes de que los restantes trabajos se hayan terminado en su totalidad. Esta ocupación será justificante del retraso de las obras solo si no se permite proseguir los trabajos.

El ejercicio de este derecho por parte del AGENTE URBANIZADOR no implica que estén acabados ciertos trabajos cuya ejecución no se considera indispensable por el AGENTE URBANIZADOR, ni implicará en ningún caso Recepción de las obras.

## 22.- **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

22.1. Sin perjuicio de la facultad de desistimiento que se contempla en la cláusula 27, el AGENTE URBANIZADOR podrá resolver el contrato por:

- a) Extinción de la personalidad jurídica del CONTRATISTA.
- b) La quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores del CONTRATISTA, incluso la simple solicitud de estos procedimientos concursales.
- c) La negativa del CONTRATISTA a restablecer la fianza cuando el AGENTE URBANIZADOR la hubiera ejercitado, total o parcialmente, conforme a lo estipulado.
- d) El abandono total o parcial así como la paralización de las obras por más de 15 días por cualquier causa imputable al CONTRATISTA.
- e) La existencia de defectos de ejecución de la obra. En dicho caso, el AGENTE URBANIZADOR concederá al CONTRATISTA un periodo prudencial (que vendrá fijado por la DIRECCIÓN FACULTATIVA) para proceder a la subsanación de los mismos, Cumplido dicho plazo, sin que hayan sido subsanados los defectos, el contrato quedará resuelto.
- f) No ajustarse sistemáticamente el CONTRATISTA en la ejecución de los trabajos, o en la calidad de los materiales empleados, a las especificaciones de los proyectos o a las órdenes que al efecto dicte la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- g) Incumplimiento del CONTRATISTA de sus obligaciones laborales.

- h) La omisión de contratar o mantener en vigor las pólizas de seguros citados en la Estipulación 16.
- i) Retraso en el plazo de ejecución superior a 30 días naturales en el plazo total acordado.
- j) Incumplimiento de cualquier otra obligación contraída por el CONTRATISTA en el presente contrato.

La existencia de cualquiera de estas causas será apreciada libremente por el AGENTE URBANIZADOR, sin perjuicio de las acciones que el CONTRATISTA estime oportunas.

22.2. En todos los casos anteriores, el contrato quedará resuelto de pleno derecho por la mera notificación extrajudicial que en tal sentido haga el AGENTE URBANIZADOR al CONTRATISTA, quien vendrá obligado al completo desalojo de la obra en el plazo máximo de 15 (quince) días, permitiendo, asimismo, que las obras sean accesibles a otro CONTRATISTA designado por el AGENTE URBANIZADOR dentro de los 7 días siguientes a la notificación antes citada. La demora en el cumplimiento de cualquiera de estos plazos vendrá penalizada con multa de.....-Euros (..... €) por día de retraso. Asimismo, tras la notificación extrajudicial, el AGENTE URBANIZADOR podrá ejecutar de inmediato la garantía constituida.

22.3. El CONTRATISTA podrá resolver el presente contrato en caso de incumplimiento por el AGENTE URBANIZADOR de las obligaciones que en virtud del mismo le incumben, y en particular:

- a) La extinción de la personalidad jurídica del AGENTE URBANIZADOR, salvo que todo su patrimonio sea aportado a otra sociedad y ésta se subrogue en las obligaciones asumidas por el AGENTE URBANIZADOR frente al CONTRATISTA.
- b) La quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores del AGENTE URBANIZADOR, incluso la simple solicitud de estos procedimientos concursales.
- c) La suspensión total o parcial por más de seis (6) meses, o definitiva de los trabajos,

causada por el AGENTE URBANIZADOR, salvo que se acuerde otra cosa en el acta de suspensión.

- d) La falta de pago de dos certificaciones consecutivas por parte del AGENTE URBANIZADOR, siempre que dicho impago no esté amparado en alguna de las causas previstas en el presente contrato.

### 23.- **EFFECTOS DE LA RESOLUCIÓN.**

23.1. En el caso de resolución del contrato, será preciso efectuar la medición y recepción de la totalidad de los trabajos efectuados. Como consecuencia de ésta, se efectuará la oportuna liquidación antes de transcurridos 30 días desde dicha resolución. En dicha liquidación se fijará, como partidas en favor del CONTRATISTA, el importe de la obra efectivamente realizada y recepcionable hasta el momento de la resolución. Constituirán partida en favor del AGENTE URBANIZADOR las penalidades por retrasos, así como otras contempladas en este contrato y el importe necesario para restituir o adecuar las obras defectuosas en condiciones de ser aceptadas sin reservas en la Recepción.

23.2. En dicha acta de Recepción se dejará constancia de la conformidad o deficiencia de los trabajos realizados hasta la fecha. La DIRECCIÓN FACULTATIVA firmará también el acta de Recepción.

23.3. El CONTRATISTA vendrá obligado a no retirar de la obra todos los elementos relacionados con la seguridad de la misma durante dos meses después de producida la resolución.

### 24- **DAÑOS Y PERJUICIOS.**

24.1 En cualquiera de los casos previstos en la Estipulación 22.1, el AGENTE URBANIZADOR se reserva el derecho de reclamar al CONTRATISTA el importe de los daños y perjuicios que la resolución pudiera causarle.

Para el caso específico de abandono de las obras por parte del CONTRATISTA, será de aplicación lo establecido en la Estipulación 26.

24.2. En particular, y sin carácter limitativo, en caso de resolución del contrato por causas imputables al CONTRATISTA, éste se verá obligado a abonar al AGENTE URBANIZADOR los siguientes conceptos como consecuencia de los daños y perjuicios causados al AGENTE URBANIZADOR:

- a) El lucro cesante por retraso en venta de terrenos, inicio de obras de edificación o entrega final de viviendas.
- b) Los sobrecostos derivados de una nueva contratación.
- c) La reparación de las obras defectuosas.
- d) Las penalizaciones establecidas en este contrato.

24.3. En el caso de resolución del contrato por causas imputables al AGENTE URBANIZADOR, el CONTRATISTA se reserva el derecho de reclamar al AGENTE URBANIZADOR el importe de los daños y perjuicios que la resolución pudiera causarle, y que en ningún caso podrán ser superiores a lo establecido en la Estipulación 25.

#### 25.- **DESISTIMIENTO UNILATERAL.**

25.1. El AGENTE URBANIZADOR podrá desistir unilateralmente en cualquier momento, por su sola voluntad, de la continuación de las obras contratadas, háyase o no comenzado su ejecución, conforme a lo que se pacta en los siguientes apartados. Estas estipulaciones no serán de aplicación en los supuestos de extinción ó suspensión por causas de fuerza mayor.

25.2. Comunicado fehacientemente el desistimiento por escrito al CONTRATISTA, se procederá en término de 15 (quince) días a la Recepción de las obras realizadas de conformidad con lo previsto en las Estipulaciones 19 y 20, abonándose la Certificación Final correspondiente, comprensiva del valor de la parte de obra realizada más el 3% (tres por ciento) convenido por las partes del importe de la obra contratada y que quedara pendiente de ejecutar (bien entendido que la cuantía a pagar por este concepto no podrá superar los ..... Euros), en concepto de indemnización de todos los gastos, trabajos y utilidad que el CONTRATISTA hubiere podido obtener de la ejecución total de la obra, de conformidad con el artículo 1.594 CC, sin que quepa ningún tipo de indemnización adicional por este concepto a favor del CONTRATISTA.

25.3. La valoración de la obra realizada se llevará a cabo en base a la medición real de la obra ejecutada y a los precios unitarios ofertados de conformidad con lo previsto en el correspondiente presupuesto.

25.4. No tendrá derecho alguno el CONTRATISTA al abono de cualesquiera trabajos que realice después de serle comunicado el desistimiento por parte del AGENTE URBANIZADOR, salvo aquéllos cuya realización o conclusión, a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, sean imprescindibles en razón a la seguridad de la obra.

## 26.- **ABANDONO DE LAS OBRAS POR EL CONTRATISTA.**

26.1. El abandono de las obras y/o el desistimiento injustificado en su ejecución por parte del CONTRATISTA, comportará el abono inmediato al AGENTE URBANIZADOR de un importe equivalente al 5% (cinco por ciento) sobre el valor total contratado de la obra, sin perjuicio de las penalizaciones e indemnizaciones a que haya lugar conforme a lo establecido en este contrato.

