

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE “EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA” MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO. EXPEDIENTE RP4-O-10





## ÍNDICE

Pág.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>INTRODUCCIÓN</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>CLÁUSULAS</b> .....   | <b>6</b>  |
| 1. OBJETO DEL CONTRATO. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.....   | 6         |
| 2. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.....   | 7         |
| 3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....  | 8         |
| 4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE TRAMITACIÓN.....   | 9         |
| 5. APTITUD PARA CONTRATAR.....   | 9         |
| 6. PRESENTACION DE PROPOSICIONES: Lugar, plazo, formalidades y documentación.....  | 11        |
| 7. MESA DE CONTRATACIÓN, APERTURA DE PROPOSICIONES Y SELECCIÓN.....  | 18        |
| 8. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.....   | 22        |
| 9. ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.....  | 27        |
| 10. GARANTIA DEFINITIVA.....   | 29        |
| 11. FORMALIZACION DEL CONTRATO.....  | 31        |
| 12. DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS, COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD, COORDINADOR DEL CONTRATO.....                           | 32        |
| 13. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....  | 32        |
| 14. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN. LIBRO DE SUBCONTRATACIÓN.....  | 44        |
| 15. ABONOS AL CONTRATISTA.....   | 46        |
| 16. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.....  | 47        |
| 17. PENALIDADES.....   | 49        |
| 18. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.....   | 50        |
| 19. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.....   | 51        |
| 20. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....  | 52        |
| 21. LIMPIEZA DE LAS OBRAS.....   | 53        |
| 22. RECEPCIÓN DE LA OBRA.....  | 54        |
| 23. CERTIFICACIÓN FINAL DE LAS OBRAS EJECUTADAS.....   | 58        |
| 24. PLAZO DE GARANTÍA Y REPARACIONES.....  | 59        |
| 25. ACTA DE FINALIZACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.....  | 61        |
| 26. PRERROGATIVAS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE TOLEDO, S.A.....   | 61        |
| 27. CONFIDENCIALIDAD – ARTÍCULO 124 DE LA LCSP.....  | 62        |
| 28. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.....  | 62        |
| 29. JURISDICCION COMPETENTE.....   | 62        |
| 30. RECURSO ESPECIAL EN MATERIA DE CONTRATACIÓN.....   | 63        |
| <b>ANEXOS</b> .....  | <b>64</b> |
| ANEXO I.- SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN.....  | 65        |
| ANEXO II.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.....  | 66        |
| ANEXO III.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS.....   | 67        |
| EN EL REGISTRO DE LICITADORES.....   | 67        |
| ANEXO IV.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE EN CASO DE EMPRESAS CONCURRENTES Y PERTENECIENTES A UN MISMO GRUPO DE SOCIEDADES..... | 68        |
| ANEXO V.- COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS.....   | 69        |
| ANEXO VI.- CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA.....   | 70        |
| ANEXO VII.- MODELO DE AVAL - GARANTÍA DEFINITIVA.....  | 72        |
| MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN-GARANTÍA DEFINITIVA.....  | 73        |
| ANEXO VIII.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SEGURO DE GARANTÍA DECENAL.....   | 74        |
| ANEXO IX.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SEGURO DE INCENDIOS O DE MULTIRRIESGO.....  | 75        |
| ANEXO X.- GESTOR ENERGÉTICO (Requisitos, condiciones de gestión y económicas, etc.).....   | 76        |
| ANEXO XI.- MODELO DE PROPOSICION GESTOR ENERGÉTICO.....  | 85        |



## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

### A.- OBJETO DEL CONTRATO

Construcción "Edificio de 84 Viviendas de Protección Oficial en Régimen General (VPO-RG), garajes y trasteros en la Parcela RP-4 de la Unidad 4, Fase V Residencial del Barrio de Santa María de Benquerencia de Toledo destinadas al alquiler a 10 años con opción a compra".

CNAE-2009: 4121 Construcción de edificios residenciales.

CPV-2008: 45211340-4 Trabajos de construcción de inmuebles de viviendas colectivas

### B.- JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO

Estudio de demanda de vivienda en la ciudad de Toledo, realizado por la Concejalía de Vivienda: Necesidad de dar cobertura a la demanda de vivienda de estas características y tipología en la ciudad de Toledo.

Protocolo suscrito entre la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. (EMV), sobre "Permuta de parcelas en el ámbito de Vega Baja de Toledo propiedad de la EMV de Toledo afectadas por la declaración de Interés Cultural, por parcelas sitas en el Polígono Residencial de Santa María de Benquerencia", de fecha 08.01.2009.

Escritura de Permuta, de fecha 21.12.2009, otorgada ante Notario de Toledo, D<sup>a</sup> Ana Fernández-Tresguerres, con nº 2.552 de su Protocolo. Finca: 69.718, Tomo 1667, Libro 1.159 Folio 181.Ref. Catastral: 7431002 VK1173A 0001RK.

Compromiso asumido por la EMV de Toledo S.A. de destinar la parcela RP-4 a la construcción de viviendas con protección pública con las condiciones de precio de venta o adjudicación, plazos de ejecución y entrega y cualesquiera otras que vengan impuestas en la declaración o calificación provisional, así como aquellas otras que vengan impuestas por el Decreto 22/1986 de 1 de Abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la actual Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda.

En dicha escritura, la EMV de Toledo se compromete a solicitar licencia urbanística y de construcción ante el Ayuntamiento de Toledo para la ejecución de la actuación edificatoria de la parcela en el plazo máximo de UN AÑO a constar desde la formalización de la escritura. A estos efectos, se ha solicitado Licencia de obra municipal, de fecha 10.05.2010, requisito previo para la tramitación de la Calificación Provisional de las viviendas ante Delegación de Vivienda de Toledo-Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 11.05.2010.

Mediante la ejecución del contrato a que se refiere este Pliego de Cláusulas se pretende satisfacer, en parte, la necesidad de vivienda protegida en la tipología de arrendamiento con opción de compra de la ciudad de Toledo.

### C.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

|               |                |
|---------------|----------------|
| P.E.M.:       | 6.498.441,81 € |
| G.G. y B.I.:  | 1.234.703,94 € |
| Suman:        | 7.733.145,75 € |
| I.V.A. 7%(*): | 541.320,20 €   |
| <u>TOTAL</u>  | 8.274.465,95 € |

(\*). I.V.A. vigente de aplicación

### D.- PRESUPUESTO DEL CONTRATO

El importe del contrato será el que resulte de la adjudicación. Comprenderá no sólo el precio de contrata, sino también el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que corresponda y demás tributos y gastos que según los documentos contractuales y la legislación sean de cuenta del adjudicatario.

A todos los efectos se entenderá que el presupuesto comprende todos los gastos directos e indirectos que el contratista deba realizar para la normal ejecución del proyecto y de la obra



contratada, y cualesquiera otras que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes y toda clase de impuestos y licencias municipales, provinciales, autonómicas y estatales.

En dicho presupuesto quedará incluido:

- La ejecución total de las obras de edificación.
- El control de calidad y ensayos determinadas en el proyecto de ejecución.
- Las obras de urbanización indicadas en el proyecto de ejecución.
- Los gastos de instalaciones que fuesen necesarios o exigibles para el alta y puesta en servicios de las instalaciones.
- El coste del cartel de obra y demás señalizaciones o carteles informativos.
- Igualmente se entenderá incluido el porcentaje del 4% por gastos y servicios de gestión de obras regulado en el Pliego de Cláusulas Administrativas que rige la licitación.
- El cumplimiento de cuantas obligaciones y gastos sean por cuenta del adjudicatario según el Pliego y la Legislación de Contratos del Sector Público (LCSP).

#### **E.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

Ejecución Obras según el Programa de Trabajo: 14 meses (56 semanas), o el consignado en la oferta si fuera inferior, a contar desde el día siguiente a la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.

#### **F.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

La selección de la proposición más ventajosa se realizará evaluando los siguientes conceptos, desarrollados en la Cláusula 8:

|   |   | Máx. puntuación |
|---|---|-----------------|
| 1 | Proposición económica: a la baja                                | 40              |
| 2 | Mejoras relativas a las garantías ofrecidas                     | 15              |
| 3 | Análisis del Proyecto   | 10              |
| 4 | Control de Calidad: al alza                                     | 10              |
| 5 | Programa de actuaciones posteriores a la recepción de las obras | 10              |
| 6 | Metodología y Programa de Ejecución                             | 5               |
| 7 | Plazo de ejecución de las obras – Reducción del plazo           | 5               |
| 8 | Compromiso de pago a subcontratistas y suministradores          | 5               |

#### **G.- VARIANTES O MEJORAS**

No se admiten variantes. Necesariamente la solución a ejecutar será la definida en el proyecto de ejecución aprobado.

Se contempla la posibilidad de admitir mejoras que ofrezcan los licitadores, mejoras que nunca serán en detrimento del Proyecto base de la licitación, y siempre serán con cargo al licitador.

#### **H.- CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA**

Para concurrir al procedimiento será requisito indispensable que las empresas licitadoras hayan obtenido previamente la correspondiente clasificación, como empresa contratista de obras en la categoría, grupo y subgrupo, que se indica a continuación:

Clasificación:

Grupo: C , Subgrupos: todos, Categoría: f)

Los empresarios no españoles de otros Estados miembros de la Unión Europea, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, deberán acreditar, en defecto de esta clasificación, su solvencia económica y financiera, y técnica y profesional por los siguientes medios:

Solvencia económica y financiera:

ú Justificante de existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.(Art. 64,1,a) LCSP)

ú Declaración sobre el volumen global de trabajos realizados por la empresa y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato,



referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios. (Artículo 64,1.c) de la LCSP).

Si, por una razón justificada, algún licitador no pudiera facilitar las referencias indicadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otra documentación considerada suficiente por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.

Requisitos mínimos de solvencia: La cifra de negocios de cada uno de los tres últimos ejercicios deberá ser igual o superior al 50% del precio base de licitación de la obra. Se acreditará mediante el resumen de la declaración anual del I.V.A. a la A.E.A.T., o cuentas anuales oficiales.

Solvencia técnica y profesional:

- ú Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término; en su caso, dichos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. (Artículo 65.a) de la LCSP)
- ú Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la obra. (Artículo 65.c) de la LCSP)
- ú Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de la obra, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente. (Artículo 65.f) de la LCSP)

**I.- GARANTÍAS**

Provisional: No se requiere.

Definitiva: 8% del precio del contrato, IVA excluido. (Art. 83.2 LCSP)

**J.- PLAZO DE GARANTÍA**

Tres (3) Años.

**K.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Hasta las 14:00 horas del día 08.09.2010.

Las proposiciones se presentarán en el Registro de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, sita en C/ San Ildefonso, nº 2, 45002 -TOLEDO (España), en la forma establecida en la Cláusula 6 del Pliego.

**L.- TRAMITACIÓN**

Ordinaria. Procedimiento Abierto.

**M.- CLASIFICACIÓN CONTRATO**

Contrato Sujeto a Regulación Armonizada



**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE "EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA" MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO. EXPEDIENTE RP4-O-10**

**INTRODUCCIÓN**

**JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la LCSP los fines institucionales así como la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, deben determinarse con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación. A estos efectos, la justificación de la necesidad e idoneidad del contrato se determinan con precisión en el apartado **B)** del Cuadro de Características (en adelante CC):

- § Protocolo suscrito entre la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. (EMV), sobre "Permuta de parcelas en el ámbito de Vega Baja de Toledo propiedad de la EMV de Toledo afectadas por la declaración de Interés Cultural, por parcelas sitas en el Polígono Residencial de Santa María de Benquerencia", de fecha 08.01.2009.
- Escritura de Permuta, otorgada ante Notario de Toledo, D<sup>a</sup> Ana Fernández-Tresguerres García, con nº 2.552 de su Protocolo N<sup>o</sup>, de fecha 21.12.2009. Finca: 69.718 – Tomo 1667 Libro 1.159 Folio 181 – Referencia Catastral: 7431002 VK1173A 0001RK.

Mediante dicha escritura, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo S.A. asume el compromiso de destinar la parcela RP-4 a la construcción de viviendas con protección pública con las condiciones de precio de venta o adjudicación, plazos de ejecución y entrega y cualesquiera otras que vengan impuestas en la declaración o calificación provisional, así como aquellas otras que vengan impuestas por el Decreto 22/1986 de 1 de Abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial (actual Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda) respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda. A tal efecto, la EMV asume el compromiso de solicitar licencia urbanística y de construcción ante el Ayuntamiento de Toledo para la ejecución de la actuación edificatoria de la parcela RP-4 en el plazo máximo de un año a contar desde la formalización de dicha escritura.

Consta en el expediente la tramitación de licencia de obra municipal, de fecha 10.05.2010, requisito previo para la tramitación de la Calificación Provisional de las viviendas ante Delegación de Vivienda de Toledo-Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 11.05.2010.

- Estudio de demanda de vivienda en la ciudad de Toledo, realizado por la Concejalía de Vivienda: Necesidad de dar cobertura a la demanda de vivienda de estas características y tipología en la ciudad de Toledo.



Mediante la ejecución del contrato a que se refiere este Pliego de Cláusulas se pretende satisfacer, en parte, la necesidad de vivienda protegida en la tipología de arrendamiento con opción de compra de la ciudad de Toledo.

La promoción de viviendas objeto de este Pliego ha sido programada por la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**, (en adelante EMV de Toledo), inscrita en el Registro Mercantil de Toledo, Tomo 434, General, Libro de Sociedades, Folio 120, Hoja N° TO-4643, C.I.F.: A-45314820, con sede y domicilio social en C/ San Ildefonso, N° 2, C.P. 45.002 – TOLEDO (España), Teléfono: 925229550 y Fax: 925257001.

La EMV de Toledo es poder adjudicador que forma parte del Sector Público delimitado en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

El contrato al que resulta de aplicación el presente Pliego, por su cuantía, **está sujeto a regulación armonizada**, siendo la forma de adjudicación el procedimiento abierto, de conformidad con lo establecido en la LCSP.

En la página institucional de Internet <http://www.emvtoledo.es>, los licitadores tienen acceso a la documentación relativa al presente procedimiento.

## CLÁUSULAS

### 1. OBJETO DEL CONTRATO. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

- 1.1. El presente Pliego de Cláusulas Administrativas tiene por objeto la ejecución de las obras de un “Edificio de 84 Viviendas con Protección Pública, trasteros y garajes, en la parcela PR-4 de la Unidad 4, Fase V del Barrio de Santa María de Benquerencia”, según Proyecto de Ejecución redactado por el Arquitecto Don MARIANO VALLEJO LOPEZ-AGUADO.

La ejecución del objeto del contrato se regirá por el presente Pliego, y deberá realizarse de conformidad con el **proyecto técnico** aprobado, que tendrá la consideración de **Pliego de Prescripciones Técnicas**, y cuyo conjunto de documentos integrantes - Memoria<sup>1</sup> y anejos, Planos, Pliego de prescripciones Técnicas Particulares, Mediciones y Presupuestos, cuadros de precios, Estudio de Seguridad y Salud, y demás documentos técnicos del proyecto de ejecución- tendrán carácter contractual.

La oferta a presentar por los licitadores deberá incorporar la oferta de servicios y gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y ACS con apoyo solar, según las condiciones y servicios descritos en el **Anexo X** de este Pliego, y que será parte del objeto del contrato.

- 1.2. Las prestaciones se ejecutarán con estricta sujeción a las condiciones contenidas en este Pliego y en el de Prescripciones Técnicas. En caso de discordancia entre el presente Pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales prevalecerá el Pliego de Cláusulas.

En cualquier discrepancia entre lo expuesto en los Planos del Proyecto aprobado y lo expuesto en el Presupuesto prevalecerá lo expuesto en los Planos.

<sup>1</sup> La memoria tendrá carácter contractual en todo lo referente a la descripción de los materiales básicos o elementales que forman parte de las unidades de obra. (Art. 128 del RGLCAP)



En cualquier discrepancia entre lo expuesto en el Cuadro de Precios del proyecto y lo expuesto en el Presupuesto prevalecerá lo expuesto en aquel.

La omisión, descripción incompleta o errónea de alguna operación de patente necesidad para llevar a cabo los fines del proyecto, no exime al contratista de realizar dicha operación como si figurase completa y correctamente descrita. No obstante, el contratista comunicará por escrito a la menor brevedad a la Dirección facultativa toda omisión en algún documento o cualquier discrepancia entre los documentos o entre ellos y las condiciones reales.

- 1.3. El contrato que se perfeccione como resultado de la adjudicación conforme al presente Pliego y a las Instrucciones Internas de Contratación de la EMV de Toledo, será de naturaleza privada, de acuerdo con el artículo 20.1 de la LCSP, y se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por las cláusulas contenidas en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas que lo acompaña, que tendrán carácter contractual; y en lo no previsto en ellos se estará a lo dispuesto en la LCSP, desarrollada parcialmente por Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo; el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por RD 1098/2001 (RGLCAP) en todo lo que no se oponga a tal norma, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado. En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato se regirá por el derecho privado.

En cuanto a la prestación material de las obras, deberán respetarse íntegramente las disposiciones correspondientes en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, R.D. 1.627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, en materia medioambiental, singularmente lo previsto en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental y su Reglamento de desarrollo parcial, R.D. 2.090/2008, de 22 de diciembre, y la normativa técnica sobre edificación, accesibilidad, prevención contra incendios, etc., especialmente la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE), de 5 de noviembre; el Código Técnico de la Edificación, R.D. 314/2006, de 17 de marzo (CTE). La referencia a estas normas se entenderá hecha a aquellas que en su momento se dicten en sustitución o complemento de las citadas.

- 1.4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 de la LCSP, cuando así se prevea expresamente en el CC y se haya hecho constar en el correspondiente anuncio de licitación del contrato, el órgano de contratación podrá tomar en consideración las variantes o mejoras que ofrezcan los licitadores en los términos que se indican en el apartado **G)** del CC.

## **2. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.**

- 2.1. **El presupuesto base de licitación:** Es el especificado en el apartado **C)** del C.C. Las ofertas que se presenten al procedimiento desarrollado en este Pliego no podrán exceder de dicha cifra. En todo caso se indica, como cuantía independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba soportar la EMV de Toledo.

Las ofertas de los licitadores comprenderán todos los gastos directos e indirectos que el contratista deba realizar para el cumplimiento de las prestaciones objeto del presente Pliego, como los gastos generales, financieros, beneficio, seguros, honorarios del





personal a su cargo y toda clase de tributos y gastos que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes, impuestos y licencias municipales, provinciales, autonómicas y estatales, en su caso.

- 2.2. **El presupuesto del contrato:** Será el que resulte de la adjudicación, sin que pueda ser incrementado por errores de proyecto, ya sean de diseño, de medición en las unidades de obra, aritmético o de cualquier otro tipo, ni por la falta de partidas cuya ejecución sea necesaria para el cumplimiento del fin a que se destina la obra.

Comprenderá no sólo el precio de contrata, sino también el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que corresponda y demás tributos y gastos que según los documentos contractuales y la legislación sean de cuenta del adjudicatario.

En dicho presupuesto quedarán incluidos todos los conceptos determinados en el apartado **D)** del C.C., así como todos los gastos directos e indirectos que el contratista deba realizar para la normal ejecución del proyecto y de la obra contratada, y cualesquiera otros que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes y toda clase de impuestos y licencias municipales, provinciales, autonómicas y estatales.

- 2.3. Los precios unitarios que regirán durante la ejecución de la obra serán los del proyecto aprobado.
- 2.4. Procederá la revisión de precios exclusivamente si, por causas imputables a la EMV de Toledo, existiese un retraso superior a un año desde la adjudicación definitiva del contrato y/o el inicio de las obras, en cuyo caso procederá la actualización de precios del contrato con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Presupuesto del contrato} \times \text{IPC General Nacional del periodo considerado} \times 0.85$$

### 3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

- 3.1. La duración del contrato se fija entre la fecha de suscripción del contrato y la devolución de la garantía definitiva, esto es, una vez cumplido el plazo de garantía de 3 años o el consignado en su oferta si fuera mayor.
- 3.2. El plazo de ejecución de las prestaciones contratadas será como máximo el fijado en el apartado **E)** del CC., o el consignado en su oferta si fuera inferior, en cuyo caso éste será de obligado cumplimiento, y los plazos parciales de ejecución de la obra serán los que se fijen en la aprobación del Programa de Trabajo, que comenzarán a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo con resultado viable.

Los plazos parciales derivados del presente pliego o del propio plan de ejecución presentado por la empresa tendrán valor contractual, pudiendo considerarse su incumplimiento por el contratista causa de resolución o de imposición de penalidades, en los términos del Art. 196.6 de la LCSP.

- 3.3. El Acta de Comprobación de Replanteo y los plazos parciales que puedan fijarse al aprobar el Programa de Trabajo, con los efectos que en esta aprobación se determinen, se entenderán integrantes del contrato a los efectos de su exigibilidad.
- 3.4. Vencido el plazo de ejecución de la obra, el contratista tendrá limpia y despejada de obstáculos la obra, a efectos de su recepción.



#### 4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE TRAMITACIÓN.

- 4.1. El contrato al que resulta de aplicación el presente Pliego, por su cuantía, **está sujeto a regulación armonizada**, siendo la forma de adjudicación el procedimiento abierto, según se define en el apartado **L)** del C.C. en el licitador que haya realizado la oferta económicamente más ventajosa, una vez valoradas las ofertas presentadas conforme a los criterios de valoración establecidos en el presente Pliego, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 LCSP, con las especialidades contenidas en el artículo 174 de la Ley.
- 4.2. Conforme con lo previsto en la Disposición Adicional 15<sup>o</sup> de la LCSP, todos los plazos del procedimiento de contratación se entenderán referidos a días naturales, salvo que en la misa se indique expresamente que son días hábiles. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

#### 5. APTITUD PARA CONTRATAR.

- 5.1. Están facultados para contratar con la EMV de Toledo, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, de acuerdo con lo establecido en los artículos 43 a 48 de la LCSP, que no se encuentren incursas en ninguno de los supuestos de prohibición de contratar a los que se refiere el artículo 49 de la citada Ley, desarrollen prestaciones que estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, y posean y acrediten la debida solvencia económica, financiera y técnica o profesional, o clasificación requerida<sup>2</sup> en el apartado **H)** del CC.

La clasificación del contratista acredita su solvencia, tanto la financiera o económica como la técnica o profesional, de forma tal que la clasificación sustituye las justificaciones acreditativas de estas solvencias.

Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta, cada uno deberá acreditar su clasificación como empresas de obras. En tal caso, a los efectos de comprobar si la unión temporal de empresas está en posesión de la clasificación exigida, se procederá a acumular las clasificaciones individuales de los miembros de la unión en la forma establecida en el Art. 52 del RGLCAP.

- 5.2. Los empresarios no españoles de otros Estados miembros de la Unión Europea, ya concurren al contrato aisladamente o integrados en una unión, deberán acreditar, en defecto de clasificación, su solvencia económica y financiera, y técnica y profesional por los medios señalados en el apartado **H)** del C.C. así, como su inscripción en un Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate, en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde sean establecidos. Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.
- 5.3. Las empresas no comunitarias, estarán a lo dispuesto en el artículo 44 de la LCSP.

---

<sup>2</sup> Para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen en el Pliego. Este requisito será sustituido por el de la clasificación, cuando ésta sea exigible conforme a lo dispuesto en la Ley (Art. 51 y 54 de la LCSP).



- 5.4. Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional, que en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación objeto del contrato y disponga de una organización con elementos personales y materiales para la debida ejecución del contrato.
- 5.5. Al margen de acreditar su solvencia o clasificación, los licitadores se comprometen a adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello, y cuya efectiva adscripción se considera obligación esencial a los efectos del art. 206.g) de la LCSP.
- 5.6. Podrán contratar con la EMV de Toledo, las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 LCSP.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

La duración de las uniones temporales de empresarios será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

Para los casos en que sea exigible la clasificación y concurran en la unión empresarios nacionales, extranjeros que no sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea y extranjeros que sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea, los que pertenezcan a los dos primeros grupos deberán acreditar su clasificación, y estos últimos su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, todo ellos de conformidad con lo establecido en los artículos 24 y 52 del RGLCAP.

El licitador que forme parte de una unión temporal no podrá concurrir individualmente en el mismo procedimiento o figurar en más de una unión temporal.

- 5.7. Si durante la tramitación del procedimiento y antes de la adjudicación del contrato, se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibición de contratar y acredite la solvencia y clasificación en las condiciones exigidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas para poder participar en el procedimiento de adjudicación.
- 5.8. Los contratos con personas que carezcan de capacidad de obrar necesaria o que estén incursas en cualquiera de las prohibiciones del artículo 49 de la LCSP, serán nulos de pleno derecho.



5.9. La apreciación de la concurrencia de las prohibiciones de contratar, así como su declaración respecto de la sociedad, corresponde al órgano de contratación de la EMV de Toledo de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 50 de la LCSP.

## **6. PRESENTACION DE PROPOSICIONES: Lugar, plazo, formalidades y documentación.**

### **6.1. Lugar y plazo de presentación.**

Las proposiciones se presentarán en el Registro de la EMV de Toledo sita en la C/ San Ildefonso, nº 2, 45002 -TOLEDO (España), dentro del plazo para la presentación de ofertas señalado en el apartado **K)** del CC., en la forma establecida en el artículo 80 del RGLCAP.

Las proposiciones se presentarán junto con el modelo de **“SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN”** que figura en el **Anexo I**, que se registrará y se devolverá una copia sellada de la misma como resguardo o recibo de la presentación. La falta de presentación de dicha solicitud de participación, si bien no supondrá la exclusión automática del licitador, se considerará una renuncia expresa al resguardo de entrega de la proposición.

Cuando las proposiciones se envíen por correo el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar a la EMV de Toledo por fax, télex o telegrama, dentro del plazo para la presentación de ofertas, la remisión de la proposición. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. En cualquier caso, la “SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN” acompañará a los sobres requeridos en este Pliego de Cláusulas. El sello de correo certificado deberá figurar en dicha solicitud debiendo justificar, en caso contrario, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos. No se admite el envío del anuncio por correo electrónico. Transcurridos, no obstante, diez (10) días naturales desde la fecha de terminación del plazo para la presentación de ofertas sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

No serán admitidas las proposiciones que hayan sido presentadas en un registro distinto al de la EMV de Toledo, o que lleguen a fuera del plazo señalado para su admisión.

### **6.2. Devolución de documentación.**

La documentación general se devolverá a los licitadores que no resulten adjudicatarios tras otorgarse la adjudicación definitiva del contrato, siendo a su costa los gastos que esta devolución puedan suponer.

La documentación técnica o específica podrá devolverse igualmente si el licitador interesado lo solicita mediante un escrito en el que acepte la adjudicación y se comprometa a no recurrir el acto de su otorgamiento, siendo a su costa los gastos que esta devolución puedan suponer. En otro caso, esta documentación no se devolverá hasta que el acto o acuerdo de adjudicación del contrato haya adquirido firmeza.

Transcurrido un mes desde que el acto o acuerdo mediante el que se otorgue la adjudicación del contrato o, en su caso, se declare desierto el procedimiento, haya



adquirido firmeza, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

En cualquier caso, transcurrido dicho plazo sin que los licitadores hayan retirado la documentación aportada al procedimiento, se entenderá que el interesado ha renunciado a ella, y que la EMV de Toledo queda en libertad, sin necesidad de previo aviso o comunicación algunos, para dar a la documentación no retirada el destino que tenga por conveniente, incluso proceder a su destrucción. Cualquier reclamación que se presente por este motivo será rechazada.

### 6.3. Formalidades.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicional de las Cláusulas de este Pliego, sin salvedad ni reserva alguna, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la EMV de Toledo.

Una vez presentada la proposición ésta no podrá ser retirada bajo ningún pretexto -salvo que la retirada de la proposición sea justificada- e implica la aceptación por parte del licitador de las condiciones técnicas y administrativas que rigen la contratación.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. Este hecho dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

En el caso de Uniones Temporales de Empresas, la oferta deberá estar firmada por los representantes de cada una de sus empresas.

Las ofertas deberán presentarse íntegramente redactadas en castellano, serán secretas y se sujetarán a los modelos que acompañan al presente Pliego. Asimismo, los licitadores presentarán su documentación en castellano.

La documentación a presentar por los licitadores podrá ser copia de sus originales. No obstante, la EMV de Toledo, S.A. deberá comprobar la autenticidad de las copias presentadas con anterioridad a la adjudicación definitiva del contrato. Para ello, el licitador deberá presentar, cuando así sea requerido, la documentación original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia.

Las proposiciones se presentarán junto con el modelo de "SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN", y constarán de **TRES sobres cerrados denominados "A", "B" y "C", y en cada uno de ellos se hará constar en su exterior el contenido, la denominación de la licitación, el nombre del licitador con su firma o de la persona que lo represente. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.**

#### 6.3.1. Sobre "A", denominado "DOCUMENTACIÓN".

En dicho sobre deberán incluirse los siguientes documentos:

- a) Documento acreditativo de la capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas mediante la Escritura de constitución y modificación, en su caso,



debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito le fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, o en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

- b) Documento acreditativo de la capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea mediante documento acreditativo de su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

- c) Documento acreditativo de la capacidad de los demás empresarios de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, de que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de las empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 LCSP, en forma sustancialmente análoga.
- d) Las empresas extranjeras presentarán además, una declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.
- e) En las uniones temporales, cada uno de los componentes acreditará su capacidad, personalidad, representación y solvencia, debiendo indicar en documento aparte los nombres y circunstancias de los que la suscriben, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato y designar la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ostentará poderes bastantes para ejercitar los derechos y obligaciones que del contrato se deriven hasta su extinción, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa (documento de compromiso de constitución de la unión temporal de empresas).
- f) Poder de representación de los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre del licitador. Este poder se deberá aportar aún cuando el licitador presente Certificado de inscripción en Registro Oficial de Licitadores a que se hace referencia en el apartado n) siguiente.

Si el licitador fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil, bastando su elevación en pública escritura.



- g) Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación, deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad.
- h) Declaración responsable del licitador o su representante en la que manifieste que tiene capacidad de obrar para la realización del objeto del contrato y de no estar incurso en las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 49 de la LCSP. Dicha declaración expresa responsable, será otorgada ante una autoridad administrativa –se considera válida la realizada ante el Órgano de Contratación de la EMV de Toledo-, notario público u organismo profesional cualificado, que podrá también sustituirse, cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, por declaración responsable otorgada ante una autoridad judicial.

La declaración responsable a la que se refiere el párrafo anterior comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba exigirse al adjudicatario provisional del contrato antes de su adjudicación definitiva, a cuyo efecto se le concederá un plazo máximo de 15 días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que le sea notificado. A estos efectos se acompaña modelo de **“Declaración Responsable” - Anexo II-**, ante el Órgano de Contratación de la EMV de Toledo, S.A.

- i) Relación de empresas pertenecientes a un mismo grupo. A los efectos de la aplicación de la regla prevista en el artículo 86.1 del RGLCAP, los licitadores deberán presentar declaración concerniente a las empresas pertenecientes al mismo grupo por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, con indicación de los que se presentan a licitación. A estos efectos se acompaña modelo de **“Declaración Responsable en caso de empresas concurrentes y pertenecientes a un mismo grupo de sociedades” - Anexo IV-**, ante el Órgano de Contratación de la EMV de Toledo, S.A.
- j) Certificado de clasificación suficiente y no caducada, según figura en el apartado **H)** del Cuadro de características.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta, cada uno deberá acreditar su clasificación como empresas de obras. En tal caso, a los efectos de comprobar si la unión temporal de empresas está en posesión de la clasificación exigida, se procederá a acumular las clasificaciones individuales de los miembros de la unión en la forma establecida en el Art. 52 del RGLCAP.

Los empresarios no españoles de otros Estados miembros de la Unión Europea, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, deberán acreditar, en defecto de clasificación, su solvencia económica y financiera, y técnica y profesional por los medios señalados en el apartado **H)** del C.C. así, como su inscripción en un Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate, en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde sean establecidos.



Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

- k) Las empresas a las que no les sea exigible la clasificación, deberán acreditar su solvencia económica y financiera y técnica o profesional por los medios señalados en el apartado **H)** del CC.
- l) Acreditación del cumplimiento de las normas de gestión medioambiental. Esta acreditación se hará mediante certificado/s expedidos por organismos independientes u otra/s prueba/s de medidas equivalentes, que acrediten que el empresario cumple determinadas normas de gestión medioambiental.
- m) Compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de medios personales y materiales **-Anexo V-**: Los licitadores concurrentes deberán completar la acreditación de su solvencia o clasificación, mediante un compromiso de adscripción o dedicación de los medios personales y materiales suficientes para la ejecución del contrato objeto del presente Pliego, con indicación expresa de la relación de los medios personales, y profesionales responsables y adscritos a la ejecución de la obra, así como de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la correcta ejecución de la misma, en función de las necesidades que requiera el proyecto de ejecución que define la obra a ejecutar (Pliego de Prescripciones Técnicas que acompaña al presente Pliego). Este compromiso de adscripción es **obligación contractual esencial** (art. 53.2 LCSP).
- n) Si el licitador se halla inscrito en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, o del Ayuntamiento de Toledo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 LCSP, y 19 y 20 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, **la presentación del certificado -original o copia compulsada- de inscripción en cualquiera de estos Registros de Licitadores, eximirá al licitador de la presentación de la documentación relativa a la personalidad del empresario y su ámbito de actividad, Clasificación y Declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar, excepto de la fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por órgano administrativo competente del DNI de la persona que firme la oferta en nombre propio o como apoderado, y el poder de representación de los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre del licitador.**

En este supuesto, junto con el certificado de inscripción se aportará además, una declaración responsable realizada por la misma persona que firme la licitación y que deberá ser alguno de los representantes legales inscritos en el Registro Oficial de Licitadores, sobre la validez y vigencia de los datos registrados en la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones. A estos efectos se acompaña modelo de **“Declaración Responsable de vigencia de los datos anotados en el Registro de Licitadores” - Anexo III-**

Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas clasificadas.

Siempre que una empresa inscrita concurra a alguna licitación y se hubieran producido alteraciones en los testimonios registrales, deberá aportar la documentación por la que se rectifique o actualice la anteriormente depositada.





- o) Documentos que acrediten, en su caso, la pertenencia en la plantilla de las empresas, personas con discapacidad o en situación de exclusión social, según lo dispuesto en la Disposición adicional sexta de la LCSP.

La presentación de estos documentos no es obligatoria para el licitador, sino únicamente en aquellos supuestos en los cuales, efectivamente, se disponga de trabajadores minusválidos o en situación de exclusión social en la plantilla de la empresa.

La empresa también podrá presentar documentación que acredite que promueve la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, tal y como dispone el artículo 34.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres. La presentación de esta documentación no es obligatoria para las empresas, únicamente actuará como criterio de desempate, y respetando el orden de prelación establecido en la Disposición Adicional Sexta de la LCSP.

#### 6.3.2. Sobre “B”, denominado “CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR”.

En este sobre se incluirá una MEMORIA INFORMATIVA que defina, comprenda y desglose la oferta en relación con aquellos criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, desarrollados en la Cláusula 8 siguiente, referidos a:

- § Garantías específicas para unidades de obra.
  1. Garantías específicas para unidades de obra: Alcance, tipo de mantenimiento y programa de mantenimiento.
  2. Servicios de mantenimiento y gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar. Se formulará conforme al modelo que figura en el **Anexo XI**.
- § Análisis del Proyecto.
- § Programa de actuaciones posteriores a la recepción de las obras.
  1. Mejoras relativas a actuaciones que tengan por objeto la permanencia y mejora del uso del inmueble hasta la finalización del plazo de garantía ofertado.
  2. Mejoras relativas al servicio posventa.
- § Metodología y Programa de Ejecución.

La memoria informativa no deberá sobrepasar la extensión de 30 páginas con texto convencional. Incluirá los gráficos o imágenes necesarios para describir adecuadamente la propuesta.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición sin perjuicio de las soluciones variantes o mejoras que, en su caso, se admitan (apartado **G**) del C.C.)

**En ningún caso se incluirá en el sobre B documentación alguna sobre la oferta en relación con aquellos criterios evaluables de forma automática correspondiente al sobre C, ni referencia alguna a la misma, siendo esto causa de exclusión.**

#### 6.3.3. Sobre “C”, denominado “CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA”.

En este sobre se incluirá la oferta en relación con aquellos criterios evaluables de forma automática, desarrollados en la Cláusula 8 siguiente, referidos a:

- § Oferta económica: a la baja



- § Aumento del plazo de garantía.
- § Control de Calidad.
- § Plazo de ejecución de las obras - Reducción del plazo.
- § Compromiso de pago a subcontratistas y suministradores.

Se formulara estrictamente conforme al modelo que figura en el **Anexo VI**.

En el caso de Uniones Temporales de Empresas, la oferta deberá estar firmada por los representantes de cada una de sus empresas.

Los licitadores tendrán en cuenta los siguientes extremos:

**OFERTA ECONÓMICA:** La oferta económica deberá incluir un presupuesto global ofertado por el licitador, comprensivo de todas las prestaciones que integran el contrato y en la que habrá de indicarse:

- 1) Presupuesto de Ejecución Material.
- 2) Porcentaje de Gastos Generales.
- 3) Margen de beneficio industrial en que se incrementa el presupuesto ofertado.
- 4) Importe del IVA que deba ser repercutido.

La oferta económica **no podrá superar el presupuesto base de licitación** que figura en el apartado **C)** del C.C.

**LIMITACION DE LA BAJA ECONÓMICA:** La baja económica **no podrá ser superior al 15% del presupuesto base de licitación**. Serán rechazadas todas aquellas ofertas que superen dicho límite, y por consiguiente, la proposición quedará excluida del procedimiento de adjudicación del contrato.

Se presentará escrita de forma legible. No se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Mesa de Contratación estime fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre la oferta expresada en letra y la expresada en número, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra.

Si alguna oferta económica no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en su importe, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, la proposición será rechazada por la mesa de contratación, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será cusa bastante para el rechazo de la proposición.

A todos los efectos, se entenderá que la oferta económica comprende todos los gastos, directos e indirectos, que el adjudicatario deba realizar para el cumplimiento de las prestaciones contratadas, como son los gastos generales, financieros, beneficio, seguros, honorarios del personal a su cargo, incluidos los tributos de cualquier índole, de aplicación según las disposiciones vigentes, que graven los diversos conceptos, en especial el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) o el tributo que por realización de la actividad pudiera corresponder sin que, por tanto, puedan ser repercutidos como partida independiente del precio establecido.



Además, en el momento de presentar su proposición económica, el licitador deberá tener en cuenta las medidas alternativas de prevención y su valoración económica en aplicación del Estudio de Seguridad y Salud incluido en el Proyecto, siendo de cuenta del contratista los gastos que se pudieran ocasionar por aumento de las medidas alternativas de prevención.

**CONTROL DE CALIDAD DE LA OBRA:** La oferta en el porcentaje destinado al control de calidad de la obra, **en ningún caso podrá ser inferior al 1,5% del presupuesto de la obra.**

**La elección del órgano de control de calidad, así como el programa, será fijado por la EMV de Toledo, y su importe será descontado de las certificaciones de obra mediante retención en el precio.**

## **7. MESA DE CONTRATACIÓN, APERTURA DE PROPOSICIONES Y SELECCIÓN.**

### **7.1. Mesa de contratación.**

La Mesa de contratación estará integrada del siguiente modo (según Acuerdo del Consejo de Administración de la EMV de Toledo celebrado el día 8 de julio de 2008):

- Vicepresidente del Consejo de Administración de la EMV de Toledo o Consejero en quien delegue, que actuará como Presidente de la Mesa.
- Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración de la EMV de Toledo, que actuará como Secretario de la Mesa.
- El Gerente General de la EMV de Toledo y las personas auxiliares que estime oportunas.

### **7.2. Calificación de la Documentación contenida en el SOBRE "A".**

Una vez finalizado el plazo de admisión de las proposiciones, y previa la constitución de la Mesa de Contratación, el Presidente ordenará, en acto no público, la apertura de los **SOBRES "A"**, a los efectos de la calificación de la documentación presentada, al objeto de admisión o no de las proposiciones presentadas.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se procederá en la forma prevista en el artículo 81.2 del RGLCAP, concediendo un plazo máximo de tres días hábiles para que el licitador corrija o subsane los mismos. Si los defectos u omisiones no fueran subsanados o, en su caso, no fueran subsanables, la proposición será rechazada por la Mesa de Contratación mediante resolución motivada que se comunicará a los interesados.

De igual manera, la Mesa de Contratación podrá recabar del licitador aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar dentro del plazo de subsanación a que se refiere el párrafo anterior, sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas la ofertas conforme a lo dispuesto en el art. 83.6 del RGLCAP.

La Mesa, una vez calificada la documentación del Sobre A y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, emitirá pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.

No serán subsanables los siguientes defectos u omisiones:



- a) No acreditar la capacidad para contratar con el Sector Público.
- b) No haber constituido correctamente la garantía provisional exigida, en su caso.
- c) La falta de otorgamiento de poder de representación a quien firme la proposición en nombre de otro.
- d) Haber presentado más de una proposición ya sea individualmente, como miembro de un equipo o sociedad, así como presentar una propuesta en Unión Temporal, si se hace individualmente o en más de una Unión Temporal.

De lo actuado conforme a este apartado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.

### 7.3 Apertura de los sobres “B” y “C”.

La apertura de los sobres “B” y “C” se llevará a efecto en actos públicos independientes, y según el siguiente orden:

#### 7.3.1. Primer acto público: apertura del Sobre B- CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR.

La apertura de los sobres que contienen los aspectos de la oferta en relación con aquellos criterios que dependen de un juicio de valor (**SOBRE B**) de las proposiciones, se llevará a cabo en un acto de carácter público. **El lugar, día y hora en que vaya a realizarse dicho acto se publicará en el perfil de contratante de la EMV de Toledo, una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas.**

Comenzará el acto dándose lectura al anuncio de licitación del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas y a su confrontación con los datos que figuren en los certificados extendidos por los jefes de las oficinas receptoras de las mismas, hecho lo cual se dará conocimiento al público asistente del número de proposiciones recibidas y nombre de los licitadores, dando ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contienen las proposiciones se encuentran en la Mesa y en idénticas condiciones en que fueron entregados.

Seguidamente, el Presidente pondrá de manifiesto el resultado de la calificación de los documentos presentados en el SOBRE A, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de in admisión de estas últimas. Las ofertas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas de la fase de adjudicación del contrato y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

Antes de la apertura de la primera proposición se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les planteen o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que, en este momento, pueda aquélla hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de corrección o subsanación de defectos u omisiones a que se refiere el artículo 81.2 del RGLCAP.

**A continuación**, la Mesa de Contratación **procederá a la apertura del Sobre B**, correspondiente a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor, entregándose posteriormente la documentación contenida en los mismos al técnico o técnicos facultativos que considere oportuno para la emisión de un informe técnico motivado, previamente designados, levantándose a continuación la sesión, de la que se extenderá el acta correspondiente.



Dicho informe, que deberá elaborarse en aplicación de los criterios de valoración establecidos en la **cláusula 8 del presente Pliego**, será remitido a la Mesa de Contratación al objeto de su examen y conformidad, previo al acto de apertura de los sobres que contienen los aspectos de la oferta en relación con aquellos criterios evaluables de forma automática.

#### **7.3.2. Segundo acto público: apertura del Sobre C- CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA.**

Se procederá a efectuar un segundo acto público para la apertura de los sobres que contienen los aspectos de la oferta en relación con aquellos criterios evaluables de forma automática (**SOBRE C**) de las proposiciones, cuya **fecha y hora de celebración se comunicará mediante inserción en el Perfil del Contratante de la EMV de Toledo, con al menos dos días hábiles de anticipación.**

Comenzará el acto público informando a los asistentes de la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor, correspondiente a cada una de las proposiciones admitidas.

**A continuación se realizará la apertura y lectura de las ofertas contenidas en el Sobre C tras lo cual finalizará el acto público.**

Seguidamente, y a puerta cerrada, la Mesa de contratación procederá a valorar los aspectos de las proposiciones cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, para lo que podrá solicitar los informes técnicos que considere oportunos, y a clasificar las proposiciones presentadas por orden decreciente de puntuación.

Si alguna oferta presentara valores anormales o desproporcionados, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la LCSP.

Una vez realizadas las actuaciones anteriores, la Mesa de Contratación procederá a la valoración total de las ofertas con arreglo a los criterios de adjudicación.

La Mesa de Contratación clasificará las proposiciones presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios de valoración señalados en la Cláusula 8, a cuyo efecto, podrá solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes.

A la vista de los informes previos emitidos, en su caso, por los Técnicos u órganos que se designen, sobre la documentación técnica y la valoración de la propuesta económica y el resto de la documentación técnica evaluable de forma automática presentada por los licitadores, la Mesa de Contratación formulará y elevará propuesta de adjudicación provisional a la proposición que considere más ventajosa, con referencia a los criterios de adjudicación establecidos en este Pliego, o propondrá la conveniencia de declarar desierto el procedimiento, motivando en todo caso su resolución, para que el Órgano de Contratación, adjudique el contrato o, en su caso, declare desierto el procedimiento.

#### **7.4. Proposición económicamente más ventajosa**

A los efectos de la determinación de la proposición económicamente más ventajosa se clasificarán todas las proposiciones valoradas por orden decreciente, en función de la puntuación total que hayan obtenido por aplicación de lo establecido en la Cláusula 8 del presente pliego.



Se considerará más ventajosa, y por tanto, será propuesta como adjudicataria provisional, la proposición de la empresa que de acuerdo con lo anterior obtenga una mayor puntuación total.

En caso de que dos o más empresas obtengan la misma puntuación, el empate se resolverá a favor de la que haya presentado la oferta económica con mayor puntuación obtenida. Si aún continúa el empate, éste se resolverá aplicando por orden los siguientes criterios de preferencia, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional sexta de la LCSP sobre contratación con empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad o en situación de exclusión social y con entidades sin ánimo de lucro o aquellas que promuevan la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres en la empresa:

1º.- En primer lugar, tendrá preferencia la proposición presentada por aquella empresa que, igualando los términos de las más ventajosas, después de aplicar los criterios objetivos, acredite tener un porcentaje mayor de trabajadores discapacitados.

La preferencia será aplicable en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Empresas que, contando con menos de 50 trabajadores y no teniendo obligación legal de contratar a trabajadores discapacitados, acrediten tener en su plantilla a trabajadores discapacitados, con anterioridad a la publicación del anuncio de licitación del contrato.
- b) Empresas que, contando con 50 o más trabajadores y teniendo la obligación legal prevista en el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, acrediten tener en su plantilla un porcentaje mayor de trabajadores discapacitados que el previsto en la legislación vigente, con anterioridad a la publicación del anuncio de licitación del contrato.

A tales efectos, las empresas acreditarán dicha circunstancia mediante la presentación de contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

Idéntica preferencia tendrá aquella empresa que acredite un incremento de las cuotas previstas en la normativa vigente para las medidas alternativas a la contratación de trabajadores discapacitados con anterioridad a la publicación del anuncio de licitación del contrato, cuando no sea posible la incorporación de trabajadores discapacitados a las empresas licitadoras, por la imposibilidad de que los servicios de empleo públicos competentes, o las agencias de colocación, puedan atender la oferta de empleo después de haber efectuado todas las gestiones de intermediación necesarias para dar respuesta a los requerimientos de la misma y concluirla con resultado negativo.

En el supuesto de aplicación de las medidas alternativas, la acreditación del cumplimiento de las mismas se realizara mediante la presentación del certificado de excepcionalidad en vigor y documentos acreditativos del cumplimiento de las medidas alternativas realizadas durante la vigencia del mencionado certificado.

2º.- En segundo lugar, y en el caso de que persista el empate, tendrán preferencia, las proposiciones de las empresas que aporten un plan de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres en la empresa, en relación con lo dispuesto en el artículo 34.2 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres, aprobado con fecha anterior a la finalización del plazo de presentación de proposiciones por cualquier administración pública u órgano competente, siempre que las mismas



iguales en sus términos a las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios objetivos que sirven de base para la adjudicación.

#### 7.5. **Proposición desproporcionada o anormal.**

Cuando, de conformidad con lo establecido en el artículo 136 de la LCSP, se detecte que existe una o varias ofertas que pueden ser consideradas desproporcionadas o anormales, se seguirá el procedimiento a que hace referencia el mencionado artículo, concediendo audiencia por plazo de tres días a los licitadores que hayan presentado dichas ofertas para que justifiquen la valoración de sus ofertas y precisen las condiciones de las mismas.

Los límites que permitirán apreciar que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ofertas desproporcionadas o anormales serán los establecidos en el artículo 85 del RGLCAP

Asimismo, se podrán solicitar los informes técnicos que se consideren necesarios y, a la vista de lo actuado, la Mesa de Contratación, motivadamente, podrá estimar que si las ofertas en cuestión no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, propondrá al órgano de contratación la adjudicación a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a los criterios de valoración, y que no sea considerada anormal o desproporcionada.

#### 7.6. **Propuesta de adjudicación.**

Una vez determinada la propuesta más ventajosa por aplicación de la ponderación de los criterios de adjudicación de conformidad con los artículos 134, 135 y 144 de la LCSP y clasificadas las proposiciones presentadas por orden decreciente atendiendo a dichos criterios, la Mesa de Contratación elevará las actas de lo actuado así como la documentación pertinente, formulando la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación que ha de efectuar la adjudicación del contrato. En otro caso, la Mesa de Contratación podrá proponer la conveniencia de declarar desierto el concurso si ninguna de las ofertas presentadas le resultare satisfactoria.

La propuesta de adjudicación, que se efectuará a favor de la empresa o empresario que, según los criterios de valoración, haya realizado en conjunto la mejor oferta, no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto. No obstante, si el Órgano de Contratación no adjudicara el contrato de acuerdo con la propuesta formulada, deberá motivar su decisión.

### 8. **CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.**

8.1. Los criterios objetivos que servirán de base para elevar propuesta de adjudicación al órgano de contratación, son los siguientes:

| Nº | CONCEPTOS   | Máx. puntuación |
|----|---|-----------------|
| 1  | Oferta económica: a la baja                                     | 40              |
| 2  | Mejoras relativas a las garantías ofrecidas                     | 15              |
| 3  | Análisis del Proyecto   | 10              |
| 4  | Control de Calidad: al alza                                     | 10              |
| 5  | Programa de actuaciones posteriores a la recepción de las obras | 10              |



|   |  |   |
|---|--|---|
| 6 | Metodología y Programa de Ejecución                    | 5 |
| 7 | Plazo de ejecución de las obras – Reducción del plazo  | 5 |
| 8 | Compromiso de pago a subcontratistas y suministradores | 5 |

## 8.2. VALORACIÓN:

### **1. Proposición económica: Hasta un máximo de 40 puntos (40%)**

Se considerará a estos efectos que la máxima valoración la tendrán aquellas proposiciones económicas, cuyo porcentaje de baja esté situado a 5 o más puntos por encima del porcentaje de baja media de la totalidad de las ofertas admitidas, valorándose el resto de las ofertas en función decreciente a la proximidad de su baja a la baja media incrementada en 5 puntos.

- § Oferta admitida más favorable: 40 puntos
- § Oferta al tipo: 0 puntos
- § Ofertas intermedias: valoración proporcional, respecto a la anterior admitida

Sin perjuicio del sistema de valoración establecido en el párrafo anterior, las ofertas que se encuentren a más de 10 puntos por encima del porcentaje de baja media, podrán ser consideradas anormalmente bajas.

La Mesa de Contratación, en este caso, podrá requerir información justificativa a todos los licitadores cuya oferta se encuentre en la situación citada en el párrafo anterior y procederá a admitir la oferta, con la puntuación indicada, o desestimarla si lo considera oportuno como desproporcionadamente baja sin justificación adecuada.

### **2. Mejoras relativas a las Garantías ofrecidas: Hasta un máximo de 15 puntos (15%)**

Se valorarán las mejoras ofrecidas por los licitadores en relación a la ampliación en la duración de las garantías establecidas en el presente pliego. Se ponderarán en este extremo las siguientes actuaciones:

#### **2.1. Aumento del plazo de garantía: máximo de 10 puntos**

- § Oferta admitida mayor plazo garantía: 10 puntos
- § Oferta al tipo: 0 puntos
- § Ofertas intermedias: valoración proporcional, respecto a la anterior admitida

El licitador puede ofertar **un aumento del plazo de garantía** fijado en el apartado **J)** del CC., plazo durante el cual será responsable de la subsanación de los defectos que puedan advertirse en la construcción. Si el licitador resultase adjudicatario del contrato, el plazo de garantía propuesto pasaría a ser contractual.

Dentro del límite indicado, las propuestas de reducción de plazos se valorarán atribuyendo la máxima puntuación al mayor plazo de garantía ofertado y el resto en la relación directa al aumento del plazo de garantía comprometido.

#### **2.2. Garantías específicas para unidades de obra: máximo de 5 puntos**

1.- Se valorará la presentación de garantías específicas para unidades de obra: **tres (3 puntos).**





§ **Alcance:** Todas las unidades del proyecto **que puedan ser objeto de garantías específicas.**

Si el licitador resultase adjudicatario del contrato, la oferta realizada adquirirá carácter contractual sin que ello pueda representar para la EMV de Toledo incremento económico alguno con cargo al citado contrato.

**2.- Valoración de la oferta de Servicios de mantenimiento y gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar: dos (2 puntos).**

Se tendrá en cuenta especialmente la acreditación de solvencia y condiciones de explotación de la empresa instaladora y de gestión propuesta por el licitador, así como el cumplimiento de los requisitos mínimos que dicha empresa debe cumplir según el **Anexo X** del presente pliego.

### **3. Análisis del Proyecto: Hasta un máximo de 10 puntos (10%)**

El licitador presentará una Memoria Técnica de no más de 10 folios en la que de forma clara, concisa y ordenada se exponga su propuesta para el contenido de los trabajos a realizar. Se trata de hacer un análisis general del proyecto, incidiendo en los problemas que puedan preverse en su ejecución y las soluciones propuestas para su resolución, de manera que puedan verse los conocimientos del licitador sobre la obra concreta objeto de este contrato. Se valorará la profundidad del análisis del proyecto, la detección de posibles problemas o carencias y el plan de acciones y gestiones propuestas para facilitar la solución a dichos problemas, de tal forma que eviten o minimicen las afecciones a las obras.

### **4. Control de Calidad: Hasta un máximo de 10 puntos (10%)**

Será valorada, asimismo, la mejor oferta cuantitativa del porcentaje de retención sobre el presupuesto de la obra que el licitador se compromete a poner a disposición de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. **para el control de calidad:**

- Mínimo 1,5 % - 0 puntos
- Máximo 3 % - 10 puntos
- Resto de ofertas: distribución proporcional.

El licitador deberá ofertar el porcentaje destinado al control de calidad de la obra, que en ningún caso podrá ser inferior al 1,5 % del presupuesto de la Obra.

Si el licitador resultara adjudicatario del contrato, el porcentaje ofertado pasaría a ser contractual.

El importe del porcentaje ofertado por el licitador será descontado de las certificaciones de obra en forma de retención en el precio.

### **5. Programa de actuaciones posteriores a la recepción de las obras: Hasta un máximo de 10 puntos (10%)**



**1. Mejoras relativas a actuaciones que tengan por objeto la permanencia y mejora del uso del inmueble hasta la finalización del plazo de garantía ofertado: máximo de 5 puntos**

Se valorarán las actuaciones que tengan por objeto la permanencia y mejora del uso del inmueble durante el plazo de garantía ofertado, indicando, en sus distintos aspectos y/o ámbitos de actuación, **el alcance, la descripción de las prestaciones y el tiempo de compromiso de la prestación**, tales como:

- La prestación de servicios de vigilancia y seguridad permanente para su conservación en perfecto estado.
- Servicio de limpieza.
- Mantenimiento de zonas ajardinadas.
- Iluminación de espacios exteriores.
- Programa de Mantenimiento: Este plan comprenderá la prestación de los siguientes servicios:
  - § **Mantenimiento Normativo**, abarcará la realización de las revisiones de equipos e instalaciones derivadas de la normativa vigente en cada momento y lugar.
  - § **Mantenimiento Preventivo**, comprenderá la realización de las revisiones completas de todos los equipos, aparatos y piezas que constituyen las instalaciones del edificio. Estos trabajos se efectuarán de acuerdo con las recomendaciones del fabricante, es especial sobre todos aquellos elementos que estén bajo el periodo de garantía del propio fabricante.
  - § **Mantenimiento Correctivo**, reparación de todas las averías detectadas.

Si el licitador resultase adjudicatario del contrato, la oferta realizada adquirirá carácter contractual sin que ello pueda representar para la EMV de Toledo incremento económico alguno con cargo al citado contrato.

**2. Mejoras relativas al servicio posventa: máximo de 5 puntos**

Se valorará la existencia de un “**Departamento Postventa**” dentro de la organización del licitador para la atención de reparaciones de defectos que pudieran existir durante el periodo comprendido desde el Acto positivo de recepción de las obras y el plazo de garantía ofertado.

1. Existencia del departamento postventa y/o propuesta y memoria de implantación del servicio postventa: **Un (1) punto.**
2. Carta de compromiso de asignación nominal de personal a pie de obra que haya tenido durante la obra responsabilidades que le permitan tener conocimiento directo de la obra ejecutada, coordinando todos los oficios de puesta a punto y repasos genéricos y específicos descritos por los adjudicatarios y/o usuarios, la propiedad y dirección facultativa, con un plazo mínimo de seis meses desde el acto positivo de recepción de las obras: **tres (3) puntos.**
3. Procedimiento que se adoptará y tiempo de subsanación previsto ante las averías, repasos genéricos y específicos descritos por los adjudicatarios y/o usuarios, la propiedad y la dirección facultativa: **Un (1) punto.**



Si el licitador resultase adjudicatario del contrato, la oferta realizada adquirirá carácter contractual sin que ello pueda representar para la EMV de Toledo incremento económico alguno con cargo al citado contrato.

#### **6. Metodología y Programa de Ejecución: Hasta un máximo de 5 puntos (5%)**

1. El licitador expondrá de forma clara, concisa y coherente con el resto de documentación presentada la **metodología para abordar la ejecución de la obra**. Se valorará con un **máximo de 2 puntos**.
2. Se presentará un **programa detallado, en forma de diagrama de Gantt**, en el que se incorporarán las unidades más importantes con su medición y valoración a precio de ejecución material. Se valorará con un **máximo de 1,50 puntos**.
3. Se realizará una **previsión de los principales suministradores y proveedores**, de forma que se garantice el suministro en tiempo medición y calidad. Se valorará con un **máximo de 1 punto**.
4. Se indicará la **organización territorial de la empresa** indicando su infraestructura empresarial actual. Se valorará con un **máximo de 0,50 puntos**.

#### **7. Plazo de ejecución de la obra – Reducción Plazo: Hasta un máximo de 5 puntos (5%)**

- § Oferta admitida menor plazo: 5 puntos
- § Oferta al tipo: 0 puntos
- § Ofertas intermedias: valoración proporcional, respecto a la anterior admitida

Se valorará la ejecución de las obras en un plazo inferior al que figura en el apartado **E)** del CC.

**LIMITACION DE LA REDUCCIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo a ofertar no podrá ser, en ningún caso, inferior a 11 meses.** Serán rechazadas todas aquellas ofertas que superen dicho límite, y por consiguiente, la proposición quedará excluida del procedimiento de adjudicación del contrato.

Se valorará entre 0 y 5 puntos en función de la propuesta de actuación contenida en el Programa de Trabajo que se presente, y en el que se describa y organice las fases de obra.

Se valorará la reducción del plazo de ejecución material de la obra, justificando con un Programa de Trabajo detallado y acompañado de los documentos de estudio que justifiquen la solución propuesta para garantizar que el plazo ofrecido puede ser razonablemente cumplido sin menoscabo de la calidad de la ejecución de la obra.

Sin la adecuada documentación no se valorarán las propuestas de reducción de plazo. No obstante se cuidará al máximo la ponderación y rigor en este extremo de la oferta, pues un acortamiento de plazo excesivo o indebidamente justificado no será valorado.



Dentro del límite indicado, las propuestas de reducción de plazo se valorarán atribuyendo la máxima puntuación al menor plazo de ejecución ofertado y el resto en la relación directa a la reducción del plazo de ejecución comprometido.

**8.- Compromiso de pago a subcontratistas y suministradores: Hasta un máximo de 5 puntos (5%)**

Se valorará el compromiso debidamente suscrito por el licitador de pagar a los subcontratistas y a los suministradores en un plazo más favorable que el establecido por la EMV de Toledo, S.A. respecto al contratista **fijado en sesenta (60) días naturales desde la recepción de la factura**, previa su preceptiva conformidad.

En el caso de ofrecer un plazo de pago a los subcontratistas y suministradores superior al establecido por la EMV de Toledo en sus relaciones contractuales, el licitador deberá instrumentar el pago mediante un documento negociable que lleve aparejada la acción cambiaria. Adicionalmente, y en este último supuesto, se valorará el compromiso de pago voluntario mediante aval que el contratista efectúe a los subcontratistas y suministradores.

La mayor valoración se obtendrá cuanto menor sea el plazo de pago y mayor garantía ofrezca.

El documento de compromiso de pago debidamente suscrito por el licitador tendrá valor contractual. Además, deberá darse a conocer por el contratista a los subcontratistas y a los suministradores.

En caso de incumplimiento de este compromiso o incumplimiento de la comunicación a los subcontratistas y suministradores facultará a la EMV de Toledo, para la resolución del contrato.

## **9. ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.**

### **9.1. Adjudicación provisional.**

La Mesa de Contratación elevará las ofertas presentadas junto con las Actas, informes de valoración y la propuesta de adjudicación a favor de la oferta más ventajosa al órgano de contratación de la EMV de Toledo.

El órgano de contratación, atendida la propuesta formulada por la Mesa de Contratación, acordará mediante resolución motivada la adjudicación provisional del contrato a favor de la empresa que haya presentado la proposición económicamente más ventajosa, de conformidad con los criterios de valoración aplicables.

La adjudicación provisional deberá realizarse en los términos propuestos por la Mesa de contratación, salvo que expresamente se justifiquen los motivos para apartarse de tal propuesta, en cuyo caso, el órgano de contratación podrá desistir del procedimiento.

No obstante, no procederá la adjudicación al licitador que presente la proposición económicamente más ventajosa cuando, de conformidad con lo previsto en la cláusula 7 del presente pliego, y una vez cumplido el trámite de audiencia y emitidos los informes correspondientes, el órgano de contratación presuma fundadamente que la proposición



no podría ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados. En ese caso, y de conformidad con lo establecido en el artículo 136.4 de la LCSP, el órgano de contratación acordará la adjudicación provisional a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el presente pliego, siempre que se estime que podrá ser cumplida a satisfacción de la EMV de Toledo y que no se considere anormal o desproporcionada.

La adjudicación provisional, se efectuará en el plazo máximo de DOS (2) MESES a contar desde la apertura de las proposiciones, plazo que podrá elevarse por el Órgano de Contratación, cuando las circunstancias concretas del objeto del contrato en cuestión lo requieran, en un mes más. De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

La adjudicación provisional del contrato será notificada al adjudicatario provisional, al resto de licitadores y publicarse en el "Perfil de Contratante" de la EMV de Toledo.

## 9.2. Adjudicación definitiva.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran **quince (15) días hábiles** contados desde el siguiente a aquel en que se publique aquella en el perfil de contratante de la EMV de Toledo. Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias, de la Seguridad Social y con la Hacienda Local (Ayuntamiento de Toledo) y regional, así como de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación, en su caso.

Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar, o la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme a lo establecido en el artículo 53.2 de la LCSP.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social deberá presentar Certificaciones expedidas por los órganos competentes en cada caso, con la forma y con los efectos previstos en los artículos 13, 14, 15 y 16 del RGLCAP, acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes:

- a) Certificación administrativa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias, expedida por la Agencia Española de Administración Tributaria, actualizada a fecha de propuesta de adjudicación provisional del contrato.
- b) Certificación administrativa de estar al corriente de pago con la Hacienda Local (Excmo. Ayuntamiento de Toledo) actualizada a fecha de propuesta de adjudicación provisional del contrato.
- c) Certificación administrativa de estar al corriente de pago con la Hacienda Regional (Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha) actualizada a fecha de propuesta de adjudicación provisional del contrato.
- d) Certificación administrativa de hallarse al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social, expedido por la Tesorería General de la Seguridad social, actualizada a fecha de propuesta de adjudicación provisional del contrato.



- e) Presentación del alta y, en su caso, del último recibo impuesto sobre Actividades Económicas completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto o estar exentas de pago, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes a aquél en que expire el plazo señalado anteriormente, siempre que el adjudicatario haya presentado los documentos acreditativos requeridos en el párrafo primero.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, la EMV de Toledo podrá declarar decaída de adjudicación y efectuar **una nueva adjudicación provisional** al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el párrafo primero.

La adjudicación definitiva deberá publicarse en el “Perfil de Contratante” de la EMV de Toledo y se notificará a los candidatos o licitadores, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 137 de la LCSP en cuanto a la información que debe facilitarse a aquéllos.

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Unión de Empresas deberán estas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato y NIF asignado a la misma.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. En todo caso deberá dejarse constancia en el expediente de las razones para su aceptación o rechazo aplicadas por el órgano de contratación.

Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

## 10. GARANTIA DEFINITIVA.

- 10.1. Notificada la adjudicación provisional del contrato y publicada en el perfil de contratante de la EMV de Toledo, el adjudicatario provisional deberá presentar, en el plazo de **quince (15) días hábiles**, el documento acreditativo de la constitución de la garantía definitiva por importe del **ocho por ciento (8%) del importe de la adjudicación, IVA excluido (presupuesto de contrato)**, conforme a lo previsto en la cláusula I) del CC.
- 10.2. La **Garantía Definitiva** se constituirá mediante aval o contrato de seguro de caución conforme a los modelos que figuran en el **Anexo VII, una vez descontado el siguiente importe en concepto de garantía complementaria:**

- ú **60.000,00 euros para responder a los eventuales daños, desperfectos y roturas que se puedan ocasionar en las obras de urbanización de la V Fase Residencial del Barrio de Santa María de Benquerencia en la que se encuentra situada la parcela RP-4**, que habrá de constituirse con carácter previo a la firma del contrato



mediante cheque bancario conformado, procediendo su devolución una vez suscrita el Acta de Recepción de la Obra, o resuelto el contrato, sin que se tenga que reclamar al contratista por ningún desperfecto en la urbanización.

- 10.3 La Garantía Definitiva se mantendrá durante todo el plazo de ejecución del contrato y el plazo de garantía.
- 10.4. La Garantía Definitiva responderá de los siguientes conceptos (Artículo 88 de la LCSP):
  - a) De las penalidades impuestas al contratista en razón de la ejecución del contrato, cuando no puedan deducirse de las certificaciones.
  - b) De las obligaciones derivadas del contrato, de los gastos originados a la EMV de Toledo, por demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento cuando no proceda su resolución.
  - c) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en la vigente Legislación de Contratos del Sector Público esté establecido.
- 10.5. En caso de que se hagan efectivas sobre la Garantía Definitiva las penalidades o indemnizaciones exigibles al adjudicatario, este deberá reponer o ampliar aquella, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.
- 10.6. Cuando a consecuencia de la modificación del contrato, el valor total de la obra contratada experimente variación se reajustará la garantía constituida en la cantidad necesaria para que se mantenga la debida proporcionalidad entre la Garantía Definitiva y el presupuesto de las obras vigente en cada momento.
- 10.7. La devolución y cancelación de esta garantía tendrá lugar una vez concluido el plazo de garantía contractual, cumplido satisfactoriamente el contrato, o resuelto sin culpa del contratista, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 90 LCSP y 65.2 y 3 del RGLCAP.

De conformidad con lo previsto en la **Cláusula 25** de este Pliego, aprobada la liquidación del contrato y transcurrido el plazo de garantía, si no resultaren responsabilidades, procederá la devolución de la Garantía Definitiva constituida -cancelación del aval o seguro de caución-.

En cualquier caso, transcurrido un año desde la fecha de terminación del contrato, sin que la recepción formal y la liquidación hubiesen tenido lugar por causas no imputables al contratista, procederá la devolución o cancelación de la Garantía Definitiva, una vez depuradas las responsabilidades a que se refiere el punto 10.3 anterior.

- 10.8. En el supuesto de recepción parcial sólo podrá el contratista solicitar la devolución o cancelación de la parte proporcional de la Garantía Definitiva.
- 10.9. En los casos de cesión de contratos no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.



## 11. FORMALIZACION DEL CONTRATO.

- 11.1. La formalización del contrato tendrá lugar dentro del plazo máximo de **diez (10) días naturales** a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva. Se formalizará en escritura pública cuando así lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.
- 11.2. En el caso de que las obras fueran adjudicadas a una unión temporal de empresarios, deberán estos acreditar la constitución de la misma en escritura pública dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato, y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, así como presentar la tarjeta acreditativa del Número de Identificación Fiscal asignado a la U.T.E.
- 11.3. Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar ante la EMV de Toledo:
- ú Haber abonado el importe de los anuncios de licitación, en su caso.
  - ú Haber concertado el “Seguro de Responsabilidad Civil” definido en el presente Pliego de Cláusulas, y estar al corriente del pago de la prima.
  - ú Haber asegurado las obras con un seguro del tipo “Todo Riesgo Construcción” conforme a lo estipulado en el presente Pliego de Cláusulas, y estar al corriente del pago de la prima.
  - ú A la firma del contrato, el adjudicatario deberá haber entregado el cheque bancario conformado por importe de 60.000,00 euros, a que hace referencia la **Cláusula 10.2 anterior**.
  - ú También, con anterioridad a la formalización del contrato, y para el caso de que la documentación a que se refiere la Cláusula 6.3.1 haya dejado de tener validez, el adjudicatario deberá presentarla nuevamente.

La falta de aportación de estos documentos en el plazo indicado para la formalización del contrato, o cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato, facultará a la EMV de Toledo para poder acordar la resolución de la adjudicación definitiva del contrato, previa audiencia del interesado, con pérdida de la garantía constituida, sin perjuicio de la indemnización que se le pueda reclamar por los daños y perjuicios que la falta de formalización cause a la EMV de Toledo, pudiéndose adjudicar al licitador o licitadores siguientes a aquél, por orden de sus ofertas

En caso de efectuarse una nueva adjudicación la indemnización será como mínimo el valor equivalente a la diferencia en valor entre la oferta del contratista que no concurre a la formalización y el nuevo adjudicatario.

- 11.4. No se podrá iniciar la ejecución del contrato sin su previa formalización. Formando parte integrante del documento en que se formalice el contrato, se unirá un ejemplar de este Pliego y del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- 11.5. Cuando por causa imputable a la EMV de Toledo no pudiera formalizarse el contrato, el adjudicatario estará facultado para solicitar la resolución de la adjudicación del contrato.





11.6. Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 209 de la LCSP.

## **12. DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS, COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD, COORDINADOR DEL CONTRATO.**

### **12.1. Director Facultativo de la Obra y Director de la Ejecución.**

La dirección e inspección de la ejecución material de las obras corresponde al Director Facultativo de la Obra y al Director de la Ejecución de las mismas designados por la EMV de Toledo, con las facultades que le confiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación y demás normativa sectorial aplicable.

### **12.2. Coordinación de Seguridad y Salud en fase de Obra.**

La Coordinación de Seguridad y Salud de las obras, en los términos mínimos previstos en el R.D. 1.627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones de seguridad y salud en las obras de construcción, corresponderá al facultativo designado por la EMV de Toledo.

### **12.3. Coordinador del Contrato.**

La EMV de Toledo podrá designar a una persona física o jurídica como Coordinador del Contrato, a quién corresponderá dictar las instrucciones que estime oportunas para asegurar el adecuado cumplimiento del contrato. Esta capacidad de decisión no alcanza a aquellas competencias que en este Pliego o en la Legislación se atribuyan al Órgano de Contratación o al Director de la Obra, a quien en todo caso corresponde la dirección material de los trabajos en los términos de la Ley de de Ordenación de la Edificación y demás normas técnicas aplicables a esta Obra. El Coordinador del Contrato cuidará especialmente del control de las desviaciones económicas y temporales de la obra y de los compromisos del contratista establecidos en el Plan de Ejecución de la Obra.

## **13. EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

### **13.1. Riesgo y ventura.**

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 199 de la LCSP.

El contratista tendrá derecho a indemnizaciones únicamente cuando se le produzcan daños y perjuicios derivados directamente de órdenes y actuaciones expresas de la EMV de Toledo.

### **13.2. Adscripción de medios personales o materiales.**

El incumplimiento de los compromisos de adscripción de medios personales o materiales a la ejecución del contrato recogidos en el **Anexo V** podrá dar lugar a la imposición de las penalidades previstas en el presente Pliego, o ser causa de resolución del contrato, en su caso.

### **13.3. Plan de Seguridad y Salud.**



El contratista deberá presentar el correspondiente “**Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo**” que analice, estudie, desarrolle y complemente las previsiones contenidas en el “Estudio de Seguridad y Salud” contenido en el Proyecto de Ejecución de la obra, en cumplimiento del R.D. 1.627/1.997, de 24 de octubre.

Previo a la firma del **Acta de Comprobación del Replanteo**, se comprobará por la Dirección de la Obra que el Plan de Seguridad y Salud redactado por el contratista ha sido informado y aprobado por el Coordinador en materia de Seguridad y Salud.

El Coordinador deberá llevar el “**Libro de Incidencias**” a que se refiere el Artículo 13 del referido Real Decreto y remitir copia a la EMV de Toledo de las incidencias que anoté en él. Al finalizar la obra, un ejemplar de dicho libro deberá ser remitido a la EMV de Toledo aunque no contenga incidencia alguna.

#### 13.4. **Aviso previo a la Autoridad Laboral de la Apertura del Centro de Trabajo.**

Deberá realizarse el **Aviso Previo a la Autoridad Laboral de la Apertura del Nuevo Centro de Trabajo**, previsto en el Artículo 18 del R.D. 1.627/1.997, de 24 de octubre.

La cumplimentación del documento de “**Aviso Previo**” se encomienda al contratista, con la asistencia, en su caso, del Coordinador de Seguridad y Salud. Dicho documento será presentado a la EMV de Toledo para su firma por el director técnico y presentarlo ante la Delegación Provincial de Trabajo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Además, una copia de esta documentación, sellada por la autoridad laboral, deberá entregarse a la EMV de Toledo, exponiéndose el original u otra copia en la obra de forma visible.

#### 13.5. **Comprobación del Replanteo y Comienzo de las Obras.**

Dentro del plazo máximo de **SIETE (7) días naturales** desde la obtención de la “Licencia Municipal de Obra Mayor” y/o “Calificación/Declaración Provisional de Viviendas con Protección Pública” se procederá a efectuar la comprobación del replanteo de las obras, en la que intervendrán el contratista o su representante legal y el Director de la Obra, extendiéndose la correspondiente “**Acta de Comprobación de Replanteo**” en los términos y con los efectos del Art. 212 de la LCSP, que deberá ser firmada por todos los intervinientes, remitiéndose un ejemplar de la misma a la EMV de Toledo.

**Las obras comenzarán** el día siguiente de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, o en su caso, de la notificación del acuerdo autorizando el inicio de las obras si hubo reservas al realizarse la comprobación del replanteo, todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 139.4 del RGLCAP.

El Acta de Comprobación del Replanteo, el plazo total para la ejecución de la obra y los plazos parciales que procedan fijarse al aprobar el Programa de Trabajo se entenderán partes integrantes del contrato a los efectos de su exigibilidad.

#### 13.6. **Aprobación del Programa de Trabajo.**

**En el mismo plazo indicado en el punto anterior** el contratista deberá presentar el **Programa de Trabajo** en el que se concreten los plazos de ejecución de las distintas unidades de obra, con los datos exigidos en el Artículo 144.3 del RGLCAP. Este programa será aprobado por la EMV de Toledo, previo informe del Director de Obra. Dicha aprobación será preceptiva para cursar las certificaciones de obra.



El Programa de Trabajo debe incluir:

- a) Memoria, con indicación de medios materiales y humanos de acuerdo a las condiciones ofertadas por la empresa adjudicataria en la licitación de las obras.
- b) Programación de tiempos, en programa tipo Gantt, con indicación de la previsión de certificaciones mensuales y acumuladas (I.V.A. incluido), de acuerdo con el plazo ofertado.
- c) Programa de control de calidad, según condiciones ofertadas por la empresa adjudicataria en la licitación de las obras.
- d) Diseño del cartel de Obras.
- e) Informe favorable de la Dirección Facultativa de las Obras.

### 13.7. Prórrogas.

El plazo de ejecución material de las obras podrá ser prorrogado por acuerdo expreso de la EMV de Toledo en los supuestos y con los aumentos de plazos siguientes:

- a) Modificación del contrato acordada en virtud de lo previsto en este Pliego. El plazo de prórroga será el que resulte del proyecto modificado sin que pueda exceder de la mitad del plazo inicial del contrato.
- b) Incumplimiento parcial del plazo de ejecución por causa no imputable al contratista, debido a acontecimientos totalmente ajenos a la voluntad e imprevisibles para él, cuando se comprometa a ejecutar totalmente la obra en un plazo máximo igual al perdido. No se considerará como causa no imputable al contratista las inclemencias meteorológicas normales teniendo en cuenta la provincia y época del año en la que se ejecutará la obra que han debido ser tenidos en cuenta por el contratista al realizar su oferta.
- c) Incumplimiento parcial del plazo de ejecución por parte del contratista cuando, tras la oportuna sanción, se comprometa a concluir los trabajos en el plazo adicional que se le conceda.
- d) Suspensión del contrato por causa de retraso en el pago por parte de la EMV de Toledo que no dé lugar a la resolución del mismo, la prórroga será igual al tiempo de suspensión de la ejecución por esta causa.
- e) Suspensión temporal total acordada por la EMV de Toledo.

En los supuestos a), b), c) y d) el contratista deberá aportar nuevo Plan de obra conforme a la prórroga del plazo de ejecución, donde quede debidamente justificada la repercusión sobre el plazo de ejecución del contrato

En todo caso, las condiciones del contrato durante su prórroga serán las establecidas en este Pliego y en los restantes documentos contractuales sin que pueda haber alteraciones que el plazo de ejecución y, en su caso, las que se deriven del proyecto modificado.

### 13.8. Residuos de Construcción y Demolición.

Todos los escombros y residuos que se generen como consecuencia de la ejecución de este contrato deberán ser tratados por el contratista con estricto cumplimiento de lo establecido en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y cualquier otra normativa medioambiental o residuos peligrosos que pudieran resultar de aplicación. Los escombros y demás residuos que genere la construcción deberán depositarse en un centro de tratamiento legalizado para este tipo de materiales.



En el plazo de un mes, a contar desde la fecha de formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar al Director de la Obra un **Plan de tratamiento de los residuos de construcción y demolición** que se vayan a producir, tal y como prevé el Artículo 5 del citado R.D. Este plan deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa de la Obra como condición indispensable para el inicio de la obra, y formará parte de los documentos contractuales de la obra.

### 13.9. Señalización de la obra.

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

Igualmente está obligado a instalar, a su costa, los carteles informativos necesarios, según leyenda, formato y modelo que indique la EMV de Toledo; así como a retirar los carteles que hubiere colocado en el momento y plazo que la EMV de Toledo le indique.

De la misma forma, el contratista está obligado a retirar los carteles que hubiere colocado en el momento y plazo que la EMV de Toledo le indique.

### 13.10. Solicitud de Licencias o Autorizaciones.

#### a) Licencia Municipal de Obras.

**Será por cuenta de la EMV de Toledo la solicitud de licencia municipal de obra, así como el abono de las tasas de licencia municipal y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).**

#### b) Licencia municipal de primera utilización.

Será por cuenta de la EMV de Toledo la solicitud de licencia municipal de primera utilización. Igualmente estará obligada a realizar el abono de las tasas correspondientes.

#### c) Otras licencias y autorizaciones.

Si la obra precisase autorización o informe previo, por ser exigido por la legislación sectorial de patrimonio, carreteras, aguas, ferrocarriles o cualquier otra, será tramitada directamente por la EMV de Toledo.

Cuando las obras afecten a redes de tendido eléctrico, telefónico, gas u otro suministro o servicio de titularidad de empresas privadas la solicitud de autorización deberá ser tramitada por el contratista, a quien le corresponderá abonar los gastos que las correspondientes autorizaciones pudiesen suponer.

#### d) Abastecimiento de agua y otros suministros para la ejecución de la obra.

El adjudicatario deberá tramitar las correspondientes pólizas de abono del suministro de agua a su nombre, así como la instalación de los preceptivos aparatos de medida para poder tomar agua de la red municipal. Igualmente deberá el adjudicatario obtener el suministro de energía eléctrica necesaria para la ejecución de la obra y cualquier otra póliza de suministro de gas, teléfono, etc. que pueda precisar para dicha ejecución.



Serán de cuenta y cargo del contratista la realización de las gestiones y trámites, pago de tasas y derechos, así como la redacción de los proyectos, que haya que presentar en los Organismos competentes o empresas titulares, a efectos de obtener las altas así como los consumos realizados durante las obras o durante todo o parte del período de garantía de las obras, si así se hubiera comprometido en el procedimiento de licitación de la obra.

En el consumo de agua y energía el adjudicatario adoptará todas las medidas de ahorro posibles en atención a las características de la obra en consonancia con las medidas de actuación medioambiental en la ejecución de las obras.

### 13.11. Seguros.

#### a) Seguro de Responsabilidad Civil.

Sin perjuicio de los gastos y obligaciones establecidas por la legislación vigente, el contratista está obligado a concertar una póliza de **Seguro de Responsabilidad Civil**, siendo a su cargo hasta la finalización del plazo de garantía de las obras con las condiciones siguientes:

- Límite mínimo asegurado por la póliza de acuerdo con el cuadro siguiente, en función del tamaño de la promoción objeto de licitación, sin perjuicio de la responsabilidad legal que puede tener el contratista, siendo el mínimo por víctima asegurado de **150.253,02 €**

#### Mínimo asegurado

| <u>Número de viviendas a construir</u> | <u>Importe mínimo asegurado</u> |
|--|---------------------------------|
| Hasta 10 viviendas                     | 300.506,05 €                    |
| De 11 viviendas a 20 viviendas         | 450.759,07 €                    |
| De 21 viviendas a 50 viviendas         | 751.265,13 €                    |
| De 51 viviendas a 75 viviendas         | 901.518,15 €                    |
| <b>Más de 75 viviendas</b>             | <b>1.202.024,20 €</b>           |

- **Mínimo asegurado: (Más de 75 viviendas) 1.202.024,20 €**

- **Las coberturas, que deben incluir tanto al contratista principal como a todos los técnicos contratados por la adjudicataria y a los diferentes subcontratistas que intervengan en sus obras, deben ser:**

- Responsabilidad Civil de la Explotación.
- Responsabilidad Civil Cruzada.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Responsabilidad Civil por daños a cables y tuberías subterráneas.
- Fianzas y defensa.

A estos efectos, **el contratista deberá presentar:**

- A la firma del contrato, justificante acreditativo por parte de la compañía de que ha suscrito la póliza, conforme a los requisitos mencionados anteriormente y de que la misma se encuentra al corriente de pago y por consiguiente en vigor. Se entenderá que **la presentación del recibo original de la anualidad en curso** presupone el



pago de la prima correspondiente. En el supuesto de incumplimiento, la EMV de Toledo, dará por resuelta la adjudicación, previa audiencia del interesado.

- Con la certificación del mes que se haya de renovar la póliza, copia de la misma y justificante del pago de la prima. En caso de incumplimiento la EMV de Toledo, puede proceder a la suspensión del pago de la certificación correspondiente.
- Y en la recepción de la obra deberá acreditar que la póliza tiene vigencia durante el plazo de garantía de las obras y que la prima correspondiente a la misma se encuentra totalmente satisfecha. En caso de incumplimiento se procederá a la suspensión del cómputo del plazo de garantía hasta que el contratista acredite el cumplimiento de esta obligación, sin que el periodo de suspensión sea computable a efectos de indemnización por retraso en el pago de las certificaciones o de la liquidación.

b) **Seguro de Construcción (Todo riesgo).**

El contratista concertará a su costa una póliza de Seguro multirriesgo modalidad “**Seguro de Todo Riesgo Construcción**”, incluyendo desescombro en caso de ser necesario, así como de responsabilidad civil frente a terceros incluidos los daños por incendios. Dicha póliza de la modalidad seguro de construcción será por cuantía suficiente que cubra sus responsabilidades, debidamente justificado con un informe-evaluación de los riesgos máximos del inmueble, emitido por la Compañía de Seguros, y se concertará por una duración hasta la recepción positiva de las obras más un periodo de mantenimiento y conservación que coincidirá con el plazo de garantía de las mismas.

Las **coberturas obligatorias**, con independencia de la suscripción por parte del contratista de otras optativas que sean de su interés, serán:

- Seguro de bienes: Incendio, explosión, robo, expoliación, riesgos de la naturaleza no previsibles, riesgos inherentes a la ejecución de la obra, etc.
- Gastos de demolición y/o desescombro: Con capital asegurado de al menos el 5% del Capital asegurado para la cobertura de seguro de bienes.
- Gastos de extinción de incendios: Con capital asegurado de al menos el 1% del Capital asegurado para la cobertura de seguro de bienes.

A estos efectos, **el contratista deberá presentar:**

- A la firma del contrato, justificante acreditativo por parte de la compañía de que ha suscrito la póliza, conforme a los requisitos mencionados anteriormente y de que la misma se encuentra al corriente de pago y por consiguiente en vigor. Se entenderá que **la presentación del recibo original de la anualidad en curso** presupone el pago de la prima correspondiente. En el supuesto de incumplimiento, la EMV de Toledo, dará por resuelta la adjudicación, previa audiencia del interesado.
- Con la certificación del mes que se haya de renovar la póliza, copia de la misma y justificante del pago de la prima.

En caso de incumplimiento la EMV de Toledo, puede proceder a la suspensión del pago de la certificación correspondiente.



- Y en la recepción de la obra deberá acreditar que la póliza tiene vigencia durante el plazo de garantía de las obras y que la prima correspondiente a la misma se encuentra totalmente satisfecha.

En caso de incumplimiento se procederá a la suspensión del cómputo del plazo de garantía hasta que el contratista acredite el cumplimiento de esta obligación, sin que el periodo de suspensión sea computable a efectos de indemnización por retraso en el pago de las certificaciones o de la liquidación.

c) **Seguro Decenal de Daños Materiales.**

**Concepto de Seguro Decenal de Daños:** L.O.E. Artículo 19, apartado 1 c) – *“Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio”.*

Conforme a lo estipulado en el artículo 19, apartado 1. C) de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), **la EMV de Toledo concertará y contratará una póliza de seguro de daños materiales a la edificación, modalidad “Garantía Decenal”.**

El tomador de este seguro será el promotor inmobiliario, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.; los asegurados serán el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o parte del mismo.

**Garantías:**

1.1.- **Garantía Básica Obligatoria:** Se garantizará el conjunto de la edificación (cimentación, estructura, cerramientos exteriores, obra secundaria, equipos, instalaciones, etc.) para los daños debidos a defectos de material, errores de concepción o de ejecución, que tengan su origen o afecten a la obra fundamental, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

1.2.- **Garantías complementarias a la Básica Obligatoria:** Se establecerán las coberturas complementarias a continuación relacionadas:

- Gastos de demolición y/o desescombro necesarios en caso de ocurrencia de siniestros contemplados en la Garantía Básica Obligatoria.

1.3.- **Garantías complementarias:** En los términos señalados en el artículo 19, b) de la LOE – *“Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3”.*

Se establecerán las coberturas complementarias a continuación relacionadas:

- Resistencia mecánica y estabilidad de fachadas no portantes – Periodo 3 años
- Impermeabilizaciones de fachadas, cubiertas, terrazas y en sótanos, obra secundaria e instalaciones (sin período de observación) – Período 3 - 5 años



(Pendiente de definir el periodo, todo ello en función de las ofertas que se reciban de las compañías de primer orden del sector de seguros).

Igualmente procederá a contratar el **Control Técnico** correspondiente y exigido por las compañías aseguradoras al concertar una póliza de dichas características.

**Abono del Seguro:** El importe de la prima correspondiente al seguro mencionado **será abonado por el contratista adjudicatario del contrato**, comprometiéndose a su abono mediante la firma del documento establecido en el **Anexo VIII**.

El importe de la prima del seguro será como máximo el **1,09 por cien** del valor definitivo de la edificación proyectada, este valor comprende:

- Coste de ejecución por contrata.
- Honorarios técnicos de: Proyecto, dirección facultativa, informe geotécnico, y O.C.T.
- Licencias e impuestos.
- Cualquier otro gasto que incida directamente en el coste de las obras.

d) **Seguro de Responsabilidad Medioambiental.**

Sin perjuicio de los gastos y obligaciones establecidas por la Legislación vigente, el contratista está obligado a concertar "**Póliza específica de Responsabilidad Medioambiental**" para cubrir, en la medida de lo posible, las nuevas responsabilidades que puedan afectar y que incorpora la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental. A estos efectos, el contratista deberá presentar:

- **A la formalización del "Acta de Comprobación de Replanteo"**, justificante acreditativo por parte de la compañía de que ha suscrito la póliza, y de que la misma se encuentra al corriente de pago y por consiguiente en vigor. Se entenderá que la presentación del **recibo original de la anualidad en curso** presupone el pago de la prima correspondiente.

En caso de incumplimiento, la EMV de Toledo, podrá rescindir el contrato, previa audiencia del interesado.

- **Con la certificación del mes que se haya de renovar la póliza**, copia de la misma y justificante del pago de la prima.  
En caso de incumplimiento la EMV de Toledo, puede proceder a la suspensión del pago de la certificación correspondiente.
- **Y en la recepción de la obra** deberá acreditar que la póliza tiene vigencia durante el plazo de garantía de las obras y que la prima correspondiente a la misma se encuentra totalmente satisfecha.

En caso de incumplimiento se procederá a la suspensión del cómputo del plazo de garantía hasta que el contratista acredite el cumplimiento de esta obligación, sin que el periodo de suspensión sea computable a efectos de indemnización por retraso en el pago de las certificaciones o de la liquidación.

e) **Seguro de Incendio para las viviendas.**

La EMV de Toledo concertará, en el momento de producirse la Recepción de la Obra, un seguro modalidad de **Incendios o de Multirriesgo**, acorde con la tipología del inmueble





o inmuebles en cuestión. Dicho seguro se encontrará en vigor hasta que las llaves de la/s vivienda/s sea entregada a los usuarios de las mismas, arrendatarios. Esta promoción se destina al alquiler a 10 años con opción a compra.

En dicha póliza se incluirán aquellas garantías que cubran los posibles desperfectos que puedan sufrir las viviendas en caso de siniestros graves (incendios, terremotos, inundaciones, rayo, explosiones, desescombro, robos, etc).

La prima correspondiente a dicho seguro será abonada en su totalidad por el contratista, comprometiéndose a su abono mediante la firma del documento establecido en el **Anexo IX**.

### **13.12. Ejecución material de las Obras.**

La ejecución material de las obras se realizará con estricta sujeción a las cláusulas estipuladas en el contrato y con seguimiento exacto del proyecto técnico que las define, aplicando siempre la diligencia exigible a las buenas prácticas constructivas, y conforme a las instrucciones que en interpretación del proyecto diese al contratista el Director de la Obra.

En la ejecución se deberá respetar íntegramente cuanta normativa técnica sea de aplicación en el momento de ejecución.

El contratista está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en el momento de ejecución de las obras en materia laboral, de seguridad y salud, seguridad vial y protección y gestión ambiental. Las sanciones que las autoridades competentes puedan imponer por el incumplimiento de estas normas han de ser asumidas por el contratista, pudiendo la EMV de Toledo suspender el pago de certificaciones hasta que se acredite su abono, sin que esta paralización genere derecho a intereses a favor del contratista.

La contrata debe mantener la obra limpia y suficientemente ordenada en todo momento, de acuerdo con las directrices de la Dirección de Obra. Retirárá todo el material inservible y colocará debidamente el material de obra.

### **13.13. Libro de órdenes, incidencias y comunicaciones.**

Las instrucciones que el Director de obra de al Jefe de obra o Delegado del contratista podrán hacerse de forma verbal, pero deberán recogerse por escrito cuando se consideren relevantes o la contrata las incumpla al primer requerimiento verbal. El Jefe de obra firmará en todo caso cada instrucción o comunicación, si bien podrá reflejar en el libro su disconformidad con la misma, aunque esta manifestación no le exime de cumplir la orden de servicio dada por el Director de obra. La discrepancia entre la orden cursada por el Directo de obra y el Delegado de contratista será resuelta por el Coordinador de la EMV de Toledo o directamente por el Órgano de Contratación si no existiese aquél, en el plazo máximo de tres días.

En todo caso, las órdenes, instrucciones y comunicaciones que se anoten en el Libro de Órdenes carecerán de efectos modificatorios del contrato.

El Libro de Órdenes se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará con la recepción de la obra; llevará todas sus hojas numeradas y selladas.

### **13.14. Afectación a redes, servicios y bienes públicos.**



Si las obras afectasen de algún modo a las redes de suministro de agua potable, jardines, red semafórica, sistema viario u cualquier otro servicio o bien público, con independencia de las medidas que se prevean en el proyecto, se pondrán por parte del contratista en conocimiento de los titulares responsables del servicio afectado antes de su inicio, al objeto de tener en cuenta su criterio para precisar las medidas oportunas para que los servicios y bienes, y sus usuarios, se vean lo menos afectados posible.

Serán por cuenta del contratista la realización, conservación, reposición y arreglo de los accesos necesarios para la ejecución de la obra, tanto referentes a vías públicas/y o privadas, así como la tramitación de los permisos que para ello tuviera que obtener de los organismos competentes para su utilización, ya sea para maquinaria de la obra propia y/o contratada directa o indirectamente a través de subcontratación para la ejecución de los trabajos propios del presente contrato.

#### **13.15. Medidas de actuación medioambiental.**

Todos los trabajos de ejecución de las obras se realizarán adoptando protocolos de protección y calidad medioambiental. Especialmente se tendrá en cuenta:

- ú Medidas de minimización y reutilización del consumo de agua necesaria para la ejecución de las obras.
- ú Limpieza de maquinaria y equipos con productos no contaminantes y en lugares adecuados para ello.
- ú Minimización de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a los vecinos y trabajadores, realizando los trabajos que impliquen estos inconvenientes en horarios compatibles con los normales descansos de los ciudadanos.
- ú Tratamiento de los residuos que genere la obra de acuerdo con el plan que debe aprobar la Dirección Facultativa.

Los incumplimientos del contratista en materia medioambiental estarán sujetos a lo dispuesto para el incumplimiento de las obligaciones contractuales.

#### **13.16. Maquinaria, medios auxiliares y plantilla de personal.**

##### **a) Obligación general.**

El contratista deberá destinar a la ejecución de la obra los medios materiales y humanos que técnicamente se estimen objetivamente necesarios y adecuados de acuerdo a las características de ejecución de la obra para su correcta realización en el plazo comprometido y con las condiciones establecidas en el proyecto, y en su oferta.

El mantenimiento de los medios materiales y humanos destinados a la ejecución de la obra, descritos en su oferta, y la aportación de los mismos será obligación esencial del contrato.

Los incumplimientos del contratista en esta materia serán considerados incumplimientos contractuales.

##### **b) Medios personales y materiales para la ejecución de la obra.**



El día de comienzo de las obras, el contratista pondrá en conocimiento de la Dirección Facultativa de la obra la relación detalla siguiente:

- ú Maquinaria y medios auxiliares que van a emplear en la ejecución de las obras y tiempo que permanecerán adscritos a las mismas.
- ú Facultativo, con titulación adecuada, designado por el contratista como responsable de las obras y que ha de corresponderse con el incluido en el Plan de Ejecución de la Obra, so pena de resolución de contrato ante el incumplimiento de una obligación esencial del contrato. Este técnico quedará adscrito en calidad de Jefe de Obra a ésta y deberá permanecer durante el horario laboral a pie de obra. A este Técnico le corresponde la relación, en nombre de la empresa, con la Dirección de obra designada por la EMV de Toledo. Todos los gastos que suponga la designación e intervención de este facultativo serán por cuenta del contratista. El Jefe de obra será considerado como Delegado del contratista en la obra, salvo que, para alguna función concreta, el contratista designe a otra persona como su representante ante la EMV de Toledo.
- ú Relación numérica del personal técnico y no cualificado que constituye la plantilla mínima adscrita a las obras.

Si el Director de la obra o el Coordinador de la EMV de Toledo en la obra observara que los medios comprometidos son manifiestamente inferiores a los ofertados en el Plan de Ejecución, reclamarán al contratista su ampliación. De no ser atendido su requerimiento será comunicado al Órgano de contratación para considerar esta circunstancia como determinante de la resolución del contrato por incumplimiento de una obligación esencial en el contrato.

El Director de obra podrá recusar en cualquier momento a cualquier miembro del equipo de personal del contratista que incumpla sus órdenes o realicen actos u omisiones que perturben el desarrollo normal de los trabajos, tanto en la ejecución material de los trabajos como en la seguridad y salud de la obra. Estas personas deberán ser sustituidas por el contratista en el plazo de tiempo más breve posible, nunca superior a un mes.

c) **Oficina de obra y almacenes.**

El contratista habilitará en el primer mes de ejecución de la obra un local como oficina de obra que se utilizará también como despacho de la Dirección Facultativa de la obra, la entidad de inspección y control y el Coordinador de la obra debidamente acondicionado.

En la oficina de obra deberá figurar en todo momento, como mínimo, un ejemplar del proyecto de obra, el Libro de órdenes, el Plan de residuos, el Plan de Seguridad y Salud y los avisos a la autoridad laboral.

El contratista deberá conservar en esta oficina de obra los siguientes documentos:

- § Copia autorizada (visada) de los documentos contractuales, entre los que figurará necesariamente el proyecto de obra.
- § Libro de Órdenes, Incidencias y Comunicaciones, en el que se anoten todas las que la Dirección de Obra dé al contratista, así como las comunicaciones que éste realice a aquél.



- § Plan de Seguridad y Salud; designación del Coordinador de Seguridad y Salud; aviso previo y comunicaciones a la Autoridad Laboral sobre la apertura del centro de trabajo y Libro de Incidencias de Seguridad y Salud.
- § Plan de tratamiento de residuos de la construcción.
- § Licencia de Obra y carta de pago de la misma.
- § Permisos municipales de acometidas.
- § Permisos de organismos afectados por alguna de las actividades de las obras.
- § Libro de Subcontratación (regulado en los artículos 13 a 16 del R.D. 1.109/2007, de 24 de agosto, que desarrolla la Ley reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción).

Asimismo, deberá instalar en la obra los almacenes, depósitos, etc. adecuados para guardar en buen estado los materiales y equipos, evitando su desaparición, deterioro, destrucción, etc. A este respecto, ni la Dirección de Obra ni la EMV de Toledo serán responsables de ningún accidente, pérdida, incendio, robo, etc., de que puedan ser objeto las instalaciones de obra, los almacenes o depósitos, no asumiendo ningún retraso de las obras que de este hecho pueda derivarse, salvo caso de fuerza mayor.

#### **13.17. Control de Calidad de los materiales y de la ejecución de las obras.**

El control de calidad tanto de los materiales como de los métodos constructivos se desarrollará de manera permanente de acuerdo con el Plan de Control de Calidad que la empresa hubiese propuesto en su Plan de Ejecución de la Obra si éste fue uno de los criterios para valorar las ofertas.

En todo caso, la calidad de los materiales a emplear y de los métodos constructivos serán los que se deduzcan técnicamente del proyecto de obra, y la EMV de Toledo seguirá un Plan de Control en la obra que incluye la revisión y comprobación, entre otros de los siguientes aspectos, salvo que el ofertado por el adjudicatario sea más completo:

- § Solidez de la obra fundamental, cimentaciones y estructuras, para sus daños propios, así como los daños que podrían originar en la obra secundaria.
- § Solidez y estanqueidad de cubiertas.
- § Solidez y estanqueidad de cerramientos.

La EMV de Toledo realizará los controles y análisis de calidad de los materiales, las unidades de obra o el total de la obra a través de Organismos Oficiales, empresas especializadas o técnicos independientes que se estimen técnicamente necesarios para asegurar la obra ejecutada y los materiales empleados.

Por lo que hace referencia al importe de este concepto, se imputará al contratista el porcentaje que éste haya ofertado. También se cobrará al contratista, el importe de todos aquellos ensayos que se tengan que repetir por deficiencia de la calidad de materiales o en la ejecución incorrecta de unidades de obra por causa imputable al contratista.

Cuando como resultado de dichos controles y análisis sea necesario sustituir o suplementar elementos de la obra, será responsabilidad del contratista realizar a su costa los trabajos necesarios al respecto en el menor plazo de tiempo posible y sin que ello suponga un retraso en los plazos comprometidos para la ejecución final de la obra.



Los incumplimientos del contratista en materia de calidad serán considerados incumplimientos contractuales.

#### **13.18. Medidas de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.**

El contratista será responsable del cumplimiento y adaptación a las normas vigentes del Plan de Seguridad y Salud, sin que ello pueda suponer un incremento en cuanto a su repercusión económica sobre la EMV de Toledo. Cualquier suspensión de la obra por esta causa se entenderá que es imputable a la contrata con los efectos correspondientes.

Si el Coordinador en materia de Seguridad y Salud entendiera durante la ejecución del contrato que no se cumple la normativa, aunque ello provenga del primer Estudio de Seguridad y Salud, propondrá a la Dirección Facultativa la inmediata paralización de las obras, así como la suspensión en la tramitación de las certificaciones de las obras hasta tanto no quede justificado por la contrata el cumplimiento de la normativa, sin que por tal paralización o suspensión pueda repercutirse ningún coste o gasto a la EMV de Toledo.

Las obras estarán convenientemente señalizadas y protegidas para reducir en la medida de lo posible los daños y accidentes. Se dará cuanta al Director de la obra, y/o Coordinador de Seguridad y Salud de forma periódica, de las medidas de seguridad, protección y señalización adoptadas en este sentido.

Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros o a la EMV de Toledo como consecuencia de las operaciones que requieren la ejecución de la obra, en los términos previstos en la legislación vigente. Esta responsabilidad estará garantizada mediante el correspondiente Seguro de Responsabilidad Civil con la cobertura que sea procedente en función del grado de riesgo previsible. No obstante, la cobertura de dicha póliza no determina el límite de la responsabilidad que ha de asumir el contratista, sino que ésta alcanza todos los daños y perjuicios en los que se cifre dicha responsabilidad.

Cualquier incumplimiento del empresario en materia de seguridad y salud en el trabajo o de las medidas de seguridad de las obras para evitar daños, será considerado incumplimiento contractual.

### **14. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN. LIBRO DE SUBCONTRATACIÓN**

#### **14.1. Cesión.**

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 209 de la LCSP, previa la autorización expresa de la cesión por la EMV de Toledo. El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente

Asimismo, el cesionario quedará obligado al cumplimiento de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud elaborado en su día por el cedente y aprobado, pudiendo, no obstante proponer su modificación, debiéndose dar en este caso cumplimiento a los mismos trámites establecidos para su aprobación.

#### **14.2. Normas generales de la subcontratación.**



La contratación por el adjudicatario de la ejecución parcial del contrato con terceros estará sujeta a los requisitos establecidos en el artículo 210 de la LCSP, y el pago a subcontratistas y suministradores a lo dispuesto en el artículo 211 de la LCS, y en los términos previstos en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción, con las especialidades siguientes:

- ú Comunicación previa y por escrito a la EMV de Toledo de las partes del contrato a realizar por el subcontratista, y de sus datos de personalidad, capacidad y solvencia, sin que sea posible la subcontratación con personas o empresas inhabilitadas para contratar con el Sector Público español, ni carentes de la capacidad, solvencia y habilitación profesional precisa para ejecutar las prestaciones concretas que se subcontraten.
- ú Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la empresa pública, con arreglo estricto a los pliegos de cláusulas administrativas particulares y a los términos del contrato, sin que el conocimiento por parte de la EMV de Toledo de la existencia de subcontrataciones altere la responsabilidad exclusiva del contratista principal.
- ú El contratista deberá informar a los representantes de los trabajadores de la subcontratación, de acuerdo con la legislación laboral.
- ú Las prestaciones objeto de subcontratación no podrán exceder del 60 % del importe de adjudicación del contrato.
- ú Figurar inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas previsto en el Artículo 3 del R.D. 1.109/2007, que desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción.
- ú Además, el contratista deberá comunicar a la EMV de Toledo, los datos siguientes:
  - Identificación del subcontratista.
  - Identificación de las partes de la obra a realizar por el subcontratista.
  - Importe de las prestaciones subcontratadas.

#### 14.3. Libro de la Subcontratación.

El contratista deberá disponer en la obra a disposición de la EMV de Toledo, del Director de Obra y del Coordinador de Seguridad y Salud, el "Libro de Subcontratación" a que se refiere el Artículo 8 de la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción, de acuerdo con el modelo y demás requisitos establecidos en los Artículos 13 a 16 y Anexo III del R.D. 1.109/2007, de 24 de agosto, que desarrolla la citada Ley, y la documentación o título que acredite la posesión de la maquinaria utilizada.

En la obra ha de estar disponible en todo momento **el Libro de Subcontratación** preceptivo.

Además, el adjudicatario y los subcontratistas deberán cumplir todas las obligaciones derivadas de la aplicación de dichas normas.

#### 14.4. Incumplimiento de las obligaciones en materia de subcontratación.



El incumplimiento de estas condiciones en materia de subcontratación será considerado incumplimiento contractual, y conllevará, además una indemnización por daños y perjuicios equivalente a la sanción que en su caso le fuese impuesta a la EMV de Toledo por la Administración Tributaria y/o Social

## 15. ABONOS AL CONTRATISTA.

- 15.1. El contratista tendrá derecho al abono con arreglo a los precios convenidos, de los trabajos que realmente ejecute con sujeción al contrato otorgado y a sus modificaciones si las hubiere.
- 15.2. El importe de las obras ejecutadas se acreditará mensualmente al contratista, por medio de certificaciones expedidas por el Director de la Obra, realizándose el abono dentro del plazo de **60 días naturales** desde el recibo de las mismas por parte de la EMV de Toledo, siempre que las mismas reúnan todos los requisitos necesarios.
- 15.3. El contratista deberá abonar un **4% del importe de adjudicación**, y de los modificados, complementarios y liquidaciones que hubiere de las obras, **IVA excluido**, a la EMV de Toledo en concepto de gastos y servicios de gestión de obras. Esta cantidad será objeto de facturación periódica por parte de la empresa con ocasión del trámite de cada certificación.
- 15.4. El contratista deberá aportar la siguiente justificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social como requisito previo a la realización de los pagos derivados del contrato:

**1. “Certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias”** a los efectos del artículo 43.1 f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT):

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

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

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

El contratista deberá aportar, antes de que se efectúe el primer pago, certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias emitido, a estos efectos por la Administración Tributaria. El modelo que el contratista debe solicitar es el “01C”, y el certificado presentado al pagador tendrá una validez de 12 meses. Mientras existan pagos que efectuarle a su favor, será necesario para que estos se efectúen, que



se aporte en los 20 primeros días de cada año el certificado renovado en ese periodo de tiempo.

**2. “Certificado de estar al corriente del pago de las cuotas de la Seguridad Social”**, a los efectos del artículo 42.1 del Estatuto de los Trabajadores, R.D.L. 1/95, de 24 de marzo (EETT).

Del mismo modo y de acuerdo con el 42 del EETT que también establece que los empresarios que contraten o subcontraten con otros la realización de obras o servicios correspondientes a la propia actividad serán responsables solidarios de las deudas contraídas por los contratistas y subcontratistas con la Seguridad Social durante el periodo de vigencia de la contrata, se deberán mantener actualizados los certificados expedidos por la Seguridad Social de no ser deudores dichos contratistas con la Tesorería General de la Seguridad Social durante el tiempo en que se deban efectuar pagos derivados del presente contrato.

Dichos certificados son exigibles independientemente de los certificados aportados de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social aportados a los efectos de poder contratar con las Administraciones Públicas.

- 15.5. El contratista podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para ejecutar las obras en el plazo o plazos contractuales. Sin embargo, no tendrá derecho a percibir en cada año, cualquiera que sea el importe de lo ejecutado o de las certificaciones expedidas, mayor cantidad que la consignada en la anualidad correspondiente, afectada por el coeficiente de adjudicación.
- 15.6. No se realizarán abonos a cuenta por instalaciones, acopios de materiales y equipos de maquinaria pesada adscritos a la obra.

## **16. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.**

- 16.1. Serán a cargo del contratista todos los gastos a que se alude en las cláusulas de este Pliego y en general todos los gastos necesarios para la correcta ejecución del contrato con totales garantías de calidad y seguridad en los términos establecidos en este pliego y en la legislación directa o indirectamente aplicable.

A título meramente indicativo, -además de los gastos inherentes para la formulación y presentación de la oferta, tales como estudio de la obra por técnicos, fotocopias, compulsas, bastanteo de documentos, gastos de correo, mensajería, etc.,- de entre estos costes se incluyen los siguientes:

- § Anuncios de licitación y adjudicación, y los gastos derivados de la elevación a pública escritura del contrato.
- § Gastos de constitución y mantenimiento de las garantías que se exijan.
- § Gastos de formalización del contrato en documento público si se solicita por el adjudicatario.
- § Costes de redacción, tramitación y cumplimiento del Plan de Seguridad y Salud en la obra y del Plan de tratamiento de los residuos derivados de la obra, incluidas las comunicaciones a la autoridad laboral sobre la apertura del centro de trabajo.
- § Gastos de tramitación de licencias u otras autorizaciones necesarias, incluyendo el pago de los impuestos, tasas, visado y legalización de instalaciones, que graven la obra o los trámites administrativos de concesión de dichas autorizaciones y licencias, conforme a lo estipulado en el presente Pliego.





- § Costes de materiales de ejecución de las obras, incluyendo materiales, maquinaria, casetas de obra, mano de obra (salarios, seguros sociales, etc.), sus traslados y mantenimiento a pie de obra.
- § Gastos derivados del seguimiento y coordinación general de la ejecución del contrato, de las medidas de seguridad y calidad de las actividades y el control de las mismas, a excepción de los honorarios del Director Facultativo de la obra, Director de la Ejecución y el Coordinador de Seguridad y Salud.
- § Gastos de agua, luz, teléfono u otros suministros y sus correspondientes autorizaciones.
- § Vigilancia y seguridad durante la ejecución de las obras y durante el periodo de garantía.
- § Conservación, reposición y arreglo de los accesos necesarios para la ejecución de la obra, y, en su caso, ejecución de los mismos.
- § Indemnizaciones y gastos por ocupaciones temporales de terrenos, cortes o desvíos de tráfico u otras actuaciones necesarias para facilitar la ejecución de las obras o reducir las molestias derivadas de las mismas a los ciudadanos.
- § Controles de calidad de los obras impuestos en este Pliego u ofertados por el adjudicatario.
- § Gastos de vigilancia y cumplimiento de las medidas de control medioambiental.
- § Seguros, conforme a lo estipulado en el presente Pliego, y cualquier otro que sea necesario o se estime conveniente para garantizar los riesgos derivados de la ejecución de las obras y de su conservación.
- § Gastos de gestión, legalización y alta de los servicios e instalaciones.
- § Gastos y servicios de gestión de obras (**4 % del importe de adjudicación**, y en su caso, de los modificados, complementarios y liquidación de las obras que hubiere, IVA excluido).
- § Gastos de mantenimiento y limpieza de la obra.

16.2. Además de las obligaciones generales derivadas del régimen jurídico del presente contrato, son obligaciones específicas del contratista las siguientes:

- § El contratista está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social, subcontratación y de prevención de riesgos laborales, con cumplimiento de las previsiones recogidas en el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista no implicará responsabilidad alguna para la EMV de Toledo.
- § El contratista está obligado a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para ello. Este compromiso se integrará en el contrato, con carácter de obligaciones esenciales a los efectos previstos en el artículo 206.g) de la LCSP, o establecer penalidades, conforme a lo señalado en el artículo 196.1 de la LCSP, para el caso de que se incumplan.
- § El contratista esta obligado a instalar a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debidos a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones.
- § El contratista se compromete a mantener la obra limpia y suficientemente ordenada en todo momento, de acuerdo con las directrices de la Dirección de la obra. Retirárá todo el material inservible y colocará debidamente el material de obra.
- § Asimismo, el contratista deberá mantener y garantizar la suficiente limpieza de las obras, de conformidad con lo regulado en la Cláusula 21 del presente Pliego.
- § El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se



deduzcan para la EMV de Toledo o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

- § Terminada la obra, el contratista hará una limpieza total, de manera que el día que se indique pueda ocuparse y ponerse en funcionamiento sin ningún estorbo, ni limpieza suplementaria. En dicha limpieza se considera incluida la retirada de todos los materiales sobrantes y la suciedad que haya podido originar empresa contratada directamente por la EMV de Toledo. Las instalaciones fijas o maquinaria imprescindibles hasta el final de la obra las retirará en el plazo de 15 días naturales desde la recepción, dejando los terrenos completamente limpios y libres de todo estorbo. Transcurrido este plazo, la EMV de Toledo podrá proceder a dicha retirada y limpieza con otra empresa, deduciendo a la contrata este importe y sin que pueda la misma exigir daños que por esta causa hayan sufrido dichos materiales, aun cuando ello suponga la ruina de lo allí dejado por la contrata incumplidora.
- § El contratista está obligado no sólo a la ejecución de las obras, sino también a su conservación y policía hasta la recepción y durante el plazo de garantía de las mismas.
- § Igualmente, el adjudicatario responderá de la vigilancia de los terrenos así como de los bienes que haya en los mismos. Si así fuera requerido por la dirección de la obra, el contratista tendrá la obligación de adscribir, con carácter permanente, personal de guarda en las obras hasta la recepción de las mismas.
- § El adjudicatario facilitará toda la documentación que le sea requerida por el organismo de control técnico, para la supervisión del Proyecto y la de ejecución de la obra.

16.3. El contratista no podrá utilizar para sí ni proporcionará a terceros, dato alguno de los trabajos contratados, ni publicar total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita de la EMV de Toledo. En todo caso el contratista será responsable de los daños y perjuicios que se deriven de esta obligación.

16.4. Asimismo, será obligación del contratista, indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato

## 17. PENALIDADES.

17.1. El contratista está obligado a cumplir el contrato del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de la EMV de Toledo.

17.2. Cualquier **retraso no justificado** con respecto al compromiso del contratista lleva las consecuencias siguientes:

1º.- Si durante la ejecución de la obra el contratista no cumple con el Plan de Obra aprobado, sufrirá la penalización diaria en la proporción de **0,50** euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

2º.- Cuando el contratista esté todavía en posición de recuperar este retraso la EMV de Toledo deberá analizar con él las distintas opciones que permitan reducir o anular estas penalizaciones, a efecto de minimizar el cómputo de las mismas, o suprimirlas.



3º.- Independientemente de anterior la EMV de Toledo puede tomar o hacer tomar todas las medidas técnicas correctoras necesarias para reducir o anular el retraso imputado al contratista, sin otra formalidad que haberle avisado mediante requerimiento o comunicación fehaciente con una semana de antelación. El contratista soportará las consecuencias pecuniarias de estas medidas. Su coste se deduce de los importes que se le adeudan, sin perjuicio de recursos en caso de insuficiencia.

17.3. En cualquier caso, cuando el contratista, **por causas imputables al mismo**, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la EMV de Toledo podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades diarias en proporción de **0,50** euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

17.4. Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 % del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

La EMV de Toledo tendrá la misma facultad a que se refiere el apartado anterior respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales, cuando se hubiese previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares o cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

17.5. Si el retraso fuese producido **por motivos no imputables al contratista** y éste ofreciera cumplir sus compromisos dándole prórroga del tiempo que se le había señalado, se concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor.

17.6. El **incumplimiento de la obligación contractual esencial de adscripción de medios personales o materiales para la ejecución del contrato** a que se refiere la Cláusula 6.3.1, letra m) de este Pliego dará lugar, como regla general, a la imposición al contratista de la penalidad equivalente al 1% del precio de adjudicación del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5% o hasta un máximo legal del 10%, respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad a los efectos del art. 206.g) de la LCSP.:

17.7. Las penalidades se harán efectivas mediante deducción de su importe en las certificaciones de obra o en los documentos de pago al contratista. En todo caso la garantía definitiva responderá de la efectividad de aquéllas cuando no puedan deducirse de las certificaciones.

17.8. La imposición de penalizaciones será independiente de la obligación del contratista de la indemnización tanto a la EMV de Toledo, como a terceros de los daños y perjuicios a que puedan tener derecho, que las infracciones que los motivan hayan causado, y del no abono por parte de la EMV de Toledo de los trabajos finalmente no ejecutados.

## **18. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.**

### **18.1. Modificaciones del contrato conforme a los Artículos 202 y 217 de la LCSP.**

La EMV de Toledo podrá introducir modificaciones en el contrato por razones de interés público y para atender causas imprevistas, no imputables al proyecto ni al contratista, justificando debidamente su necesidad en el expediente.



Ni el Director de la Obra ni el contratista podrán introducir o ejecutar modificaciones en las obras comprendidas en el contrato, sin la debida aprobación de la modificación y del presupuesto resultante como consecuencia de ella.

Cuando el Director facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto, recabará de la EMV de Toledo autorización para iniciar el correspondiente expediente, que se sustanciará con las siguientes actuaciones:

1. Redacción de la modificación del proyecto y aprobación técnica de la misma.
2. Audiencia del contratista, por plazo mínimo de 3 días.
3. Aprobación del expediente por la EMV de Toledo, así como de los gastos complementarios.

La ejecución de las modificaciones será obligatoria para el contratista en tanto no supongan, aislada o conjuntamente, alteraciones en el precio del contrato superior al 20 por 100 del importe, o representen una alteración sustancial del proyecto inicial. Por encima de ese porcentaje el adjudicatario de la obra puede rechazar su ejecución, entrando entonces el contrato en fase de resolución y liquidación.

No obstante, podrán introducirse variaciones sin necesidad de previa aprobación cuando éstas consistan en la alteración en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que no representen un incremento del gasto superior al 10 % del precio primitivo del contrato.

La modificación dará derecho a una ampliación del plazo de ejecución proporcional al incremento del presupuesto, salvo que razones técnicas justifiquen uno mayor, supuesto este en el que tal incremento será potestativo para la EMV de Toledo.

#### **18.2. Modificaciones del contrato no autorizadas.**

En el supuesto de modificaciones no autorizadas, el contratista no tendrá derecho a cantidad alguna por la ejecución de las mismas.

#### **18.3. Reajuste de la Garantía definitiva.**

Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días naturales contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación

### **19. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.**

En caso de producirse una suspensión del contrato, ya sea “temporal parcial”, “temporal total” o “definitiva”, se estará a lo estipulado en los artículos 203 de la LCSP y 103, 170 y 171 del RGLCAP, levantándose la correspondiente Acta de Suspensión en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución de aquél.

En cualquier caso, la suspensión definitiva de las obras sólo podrá verificarse por motivo grave y mediante acuerdo del órgano de contratación, a propuesta del Director Facultativo de las obras o previa petición del contratista e informe del citado Director facultativo.



Cualquier paralización de las obras que el contratista realice unilateralmente, sin la adopción previa del citado acuerdo, **será considerada un incumplimiento culpable de una de sus obligaciones contractuales esenciales.**

Podrán también las partes decidir de mutuo acuerdo suspensiones temporales en la ejecución del contrato cuando circunstancias sobrevenidas lo aconsejen, entendiéndose en este caso prorrogados automáticamente los plazos de ejecución de la obra en el tiempo por el que se acuerde dicha suspensión.

El contrato no podrá prorrogarse por consentimiento tácito de las partes. Para la concesión de prórrogas se atenderá a lo establecido en el artículo 100 RGLCAP. En todo caso, la petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de 15 días naturales desde aquél en que se produzca la causa originaria del retraso. Asimismo, y cuando el contratista formulara su petición en el último mes de ejecución, ésta se resolverá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 RGLCAP.

El desistimiento de las obras por parte de la EMV de Toledo tendrá los mismos efectos que la suspensión definitiva de las mismas.

## **20. EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

### **20.1. Causas de extinción del contrato.**

El contrato se extinguirá por cumplimiento o por resolución.

### **20.2. Cumplimiento del contrato.**

El contrato se entenderá cumplido por el contratista cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de la EMV de Toledo, la totalidad de su objeto a tenor de lo contemplado en el contrato y en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el de Prescripciones Técnicas. En todo caso, su constatación exigirá por parte de la EMV de Toledo un acto formal y positivo de recepción o conformidad dentro del plazo y en la forma que se determine en este Pliego.

### **20.3. Resolución del contrato.**

La resolución del contrato tendrá lugar en los supuestos establecidos en este Pliego y en los artículos 206, 220 y 221 de la LCSP, con los efectos previstos en los artículos 207, 208 y 222 de la LCSP; y se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, previa audiencia de éste por plazo de diez días naturales en el caso de propuesta de oficio, y audiencia, en el mismo plazo anterior, del avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, se incautará la garantía definitiva, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios originados a la EMV de Toledo, en lo que exceda del importe de la garantía. En caso de impago de la diferencia, se reclamará la cantidad correspondiente por vía de apremio.

### **20.4. Consecuencias de la resolución anticipada del contrato.**



La resolución de un contrato parcialmente ejecutado dará lugar, con independencia de la indemnización que corresponda, a la comprobación, medición y liquidación de las obras realizadas con arreglo al proyecto, fijando los saldos pertinentes a favor o en contra del contratista. Será necesaria la citación de éste, en el domicilio que figure en el expediente de contratación, para su asistencia al acto de comprobación y medición.

La resolución anticipada del contrato implicará la entrada de la EMV de Toledo, en posesión de la obra. A tal efecto se concederá al contratista un plazo de tres días desde la fecha de notificación del acuerdo de resolución para que retire de la obra la maquinaria y material que sea de su propiedad, retirada, que deberá realizar en la presencia del Director de la Obra y del Coordinador de la EMV de Toledo de la obra. A partir de ese momento o finalizado el plazo indicado sin haber retirado la maquinaria y material que sea de su propiedad, la EMV de Toledo entrará en posesión del inmueble. En todo caso, el contratista deberá realizar los trabajos indispensables, a juicio del Director de la obra, para garantizar que la obra no se pueda perjudicar. Si el contratista no lo hiciese, lo ejecutará la EMV de Toledo a costa del contratista.

Cuando sea imprescindible continuar con la ejecución de las obras por razones objetivas de interés público, de seguridad, o exista riesgo de daño grave de lo ejecutado, el Órgano de contratación podrá adoptar las medidas que estime necesarias para salvaguardar el interés público o evitar los riesgos detectados. Estas medidas se adoptarán previa medición y liquidación de los trabajos efectuados por el contratista, salvo que resulte imprescindible adoptar medidas urgentes para la seguridad de las personas. Notificada la liquidación, por la EMV de Toledo, podrá acordar la continuación de las obras con otro contratista o por los propios servicios de esta empresa pública.

## **21. LIMPIEZA DE LAS OBRAS.**

21.1. En la fase final de las obras, las mismas deberán tener la limpieza suficiente que permita realizar correctamente las labores de revisión de las viviendas por los responsables post-venta.

21.2. La empresa constructora vendrá obligada a realizar al menos dos limpiezas del edificio (viviendas, trasteros, garajes y elementos comunes) antes de la escrituración y entrega de llaves a los adquirentes/adjudicatarios y/o usuarios de las viviendas, en los siguientes momentos:

**1º. En la fase de revisión del edificio por parte de Técnicos Postventa de la EMV de Toledo** de modo que se puedan realizar correctamente los trabajos de revisión, consistiendo la limpieza en la eliminación de polvo, restos de mortero y material de obra, así como restos de pintura y barnices, en zonas vistas y ocultas (tales como bajos de fregaderos y huecos de alojamiento de electrodomésticos, etc.)

**2º.- Una vez realizadas las reparaciones requeridas por los Técnicos Postventa y previa la escrituración de las viviendas y/o entrega de llaves a los adquirentes/adjudicatarios y/o usuarios**, consistiendo la limpieza en la eliminación de polvo, restos de mortero y material de obra, así como restos de pintura y barnices, en zonas vistas y ocultas (tales como bajos de fregaderos y huecos de alojamiento de electrodomésticos, etc.) y especialmente en las zonas vistas de modo que resalte la superficie exterior de todos los elementos vistos que configuran el edificio.

21.3. Los elementos de la promoción (viviendas, trasteros, garajes y elementos comunes) que deben tener el grado de limpieza referido son los siguientes:



- § Alicatados.
  - § Solados cerámicos, pétreos naturales, hormigón, etc.
  - § Pavimentos de madera y/o sintéticos.
  - § Carpintería interior de madera y exterior de madera o aluminio.
  - § Sanitarios y grifería.
  - § Cocina y electrodomésticos.
  - § Paramentos verticales y horizontales, tanto exteriores como interiores, cualquiera que sea su acabado.
  - § Vidrio.
  - § Cerrajería.
  - § Equipos e instalaciones.
- 21.4. La limpieza se realizará evitando la utilización de productos y útiles que deterioren las superficies de los elementos tanto en el momento de su aplicación como durante su vida útil.

## **22. RECEPCIÓN DE LA OBRA.**

### **22.1. Actuaciones previas a la recepción de las obras.**

Con una **antelación de veinte días**, el contratista comunicará por escrito a la EMV de Toledo y a la dirección facultativa la fecha en que prevé terminar totalmente la obra en base al Contrato suscrito, a fin de que se fije el día y hora en que se ha de efectuar la verificación de las obras.

Durante este período de tiempo, la dirección facultativa y un representante de la EMV de Toledo revisarán, conjuntamente con el contratista, exhaustivamente las obras, elaborando una relación, si procede, de defectos a subsanar, unidades a completar y pruebas no superadas, fijando un plazo para su subsanación. Al término de dicho plazo, se procederá por la dirección facultativa y la EMV de Toledo, en presencia del contratista, a examinar exhaustivamente el estado de las obras y a comprobar si éstas cumplen las normas técnicas y cláusulas contractuales en cuanto a su ejecución, así como si se ha procedido a la corrección de los defectos detectados en la inspección conjunta efectuada con anterioridad.

En caso de incumplimiento de la ejecución de las referidas subsanaciones -dentro del plazo concedido-, la EMV de Toledo podrá ordenar a un tercero la ejecución de las mismas con cargo a la retención del precio practicada al contratista.

En el supuesto de que la dirección facultativa constate que se encuentran finalizadas todas las unidades de obra y que se han realizado satisfactoriamente todas las pruebas especificadas y subsanadas las deficiencias detectadas, **procederá a extender el correspondiente Certificado Final de Obra.**

### **22.2. Escrito de solicitud de recepción de la obra y Documentación de la obra.**

**El contratista deberá solicitar por escrito** a la EMV de Toledo, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de expedición y visado del Certificado Final de Obra, **la recepción de la obra**, que tendrá lugar como máximo dentro de los noventa días (90 días) siguientes al de notificación de la solicitud de recepción. A estos efectos, junto con el Certificado Final de Obra se deberá presentar el “**Libro de Órdenes**” debidamente cumplimentado.



Además, acompañando al escrito de solicitud de la recepción de la obra, el contratista aportará:

La **documentación final de la obra ejecutada** necesaria para la solicitud y obtención de licencias, calificación y/o declaración definitiva de viviendas con protección pública y puesta en marcha de la promoción, incluidas las instalaciones, acometidas definitiva, etc. Siendo por su cuenta los costes relativos a cuantos conceptos sean necesarios para la adecuada terminación de la obra, susceptible de entrega al uso para el que está destinada, así como la gestión y tasas de las acometidas, licencias y todos los trámites necesarios para los servicios.

Toda la **documentación relativa al edificio**, como boletines, copias de los proyectos definitivos de instalaciones, certificados de los distintos instaladores autorizados que hayan intervenido en las distintas redes de distribución existentes en la obra ejecutada, instalaciones, telecomunicaciones, telefonía, etc., aparatos elevadores, instalaciones de los garajes. **Todos ellos deberán estar legalizados y autorizados por los distintos organismos que sean competentes en cada una de las áreas y/o materias de que se traten.**

**Contratos** de revisión y mantenimiento de ascensores, equipos e instalaciones comunes de la promoción con una vigencia mínima de **tres años** sin cargo para la EMV de Toledo durante ese período, con fecha de inicio desde la recepción de la obra y posibilidad de subrogación de los contratos a los usuarios una vez terminado dicho plazo. Previo a la liquidación del contrato (al finalizar el período de garantía) será preceptivo un informe final del funcionamiento de todo ello así como de las revisiones efectuadas durante dicho período.

Entregará **las garantías, libro de instrucciones y manuales de mantenimiento** de todos los equipos, mecanismos y materiales colocados en obra.

**Informe de pocería:** Informe de pocería, con fotografías y vídeo, realizado por una empresa especializada, que certifique el buen estado y funcionamiento de toda la red horizontal de saneamiento, tanto la enterrada como la suspendida de los techos.

**Dos copias en formato impreso y digital de reportaje fotográfico** que refleje todas las fachadas interiores y exteriores, viviendas, zonas comunes, garaje, trasteros, urbanización interior y de todos aquellos elementos singulares de la promoción.

Asimismo hará entrega, **por triplicado ejemplar**, de los planos denominados **“as built” (como construido)** que reflejen todas las instalaciones realmente ejecutadas en los edificios (viviendas, zonas comunes, garaje, trasteros, fachadas interiores y exteriores, etc.

El contratista deberá aportar el **“Libro del Edificio” debidamente cumplimentado**. De conformidad con lo establecido en el **Artículo 9 -Medidas de control-** del **Decreto 81/2007, de 19-06-2007**, por el que se regula el libro del edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha., a los efectos de *“la obtención de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación y/o Calificación Definitiva, será obligatorio adjuntar con la solicitud ante el organismo encargado de la tramitación del expediente un ejemplar del Libro del Edificio, que quedará archivado en el expediente administrativo...”*.





Entregará los juegos de llaves de viviendas, locales, trasteros y zonas comunes, así como mandos automáticos y manuales de entrada a garajes, en número suficiente para abastecer a todos los usuarios, debidamente señalizados e individualizados.

### 22.3. Inspección técnica.

Tras la obtención del Certificado Final de Obra, y aportada la documentación mencionada en el punto anterior, la EMV de Toledo efectuará los trámites necesarios para solicitar la **inspección técnica por parte de los organismos oficiales competentes para otorgar la correspondiente “Licencia de Primera Ocupación del Edificio” y la “Cédula de Calificación y/o Declaración Definitiva de Viviendas con Protección Pública”**.

### 22.4. Puesta en marcha de las instalaciones.

Previamente a la recepción de las obras se realizará verificación del funcionamiento de los equipos e instalaciones, incluyendo la puesta en marcha de las mismas en presencia de los representantes técnicos de la EMV de Toledo, contrata y/o subcontrata ejecutora de la instalación. De dicha puesta en marcha se levantará **Acta de verificación del funcionamiento de los equipos e instalaciones**, suscrita por los intervinientes que recoja la puesta en servicio y las incidencias detectadas.

La empresa contratista estará obligada a poner los medios precisos para que las referidas pruebas de puesta en marcha y funcionamiento puedan realizarse en condiciones similares a las de la futura vida útil del inmueble.

Como anexo obligado al Acta referido en el párrafo primero se incluirá, por cuenta del contratista, una relación de las empresas que pueden desarrollar los futuros trabajos de mantenimiento y reparación de cada una de las instalaciones, siendo obligatorio que dichas empresas estén debidamente homologadas para realizar dichos trabajos; los futuros propietarios podrán libremente contratar los servicios correspondientes a mantenimiento y reparación con cualquiera de las empresas incluidas en dicha relación o una tercera.

### 22.5. Recepción de las obras.

Una vez efectuadas las preceptivas inspecciones técnicas por parte de los organismos oficiales, y en función del resultado de las mismas, si las inspecciones de las obras son con reservas, éstas se especificarán de manera objetiva al adjudicatario del contrato y a la Dirección Facultativa y fijando un plazo para subsanarlas.

Cuando las obras se hallen en buen estado, es decir no hayan advertido deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable y/o hayan sido subsanadas las reservas observadas, la EMV de Toledo comunicará al contratista y a la Dirección Facultativa la fecha y hora previstas para llevar a cabo el **acto de recepción de las obras, comenzando entonces el plazo de garantía**.

La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.



La recepción deberá consignarse en un **Acta de Recepción de la Obra** extendida por cuadruplicado ejemplar y firmada por el constructor, el promotor y la dirección de Obra, y en la misma se hará constar:

- § Las partes que intervienen.
- § La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
- § El coste final de la ejecución material de la obra.
- § La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
- § Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.
- § Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el Director de obra y el Director de la ejecución de la obra.

Cuando las obras no se hallen en buen estado, se observen defectos o no hayan sido realizadas conforme a las condiciones del contrato, se hará constar en el acta de recepción, la recepción de las obras con reservas, especificando éstas de manera objetiva y fijando un plazo al adjudicatario para subsanarlos. Este plazo no le eximirá de ninguna de las obligaciones que deriven del cumplimiento de los plazos del contrato. Una vez subsanados los defectos observados se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

Si transcurrido el plazo fijado al adjudicatario para la subsanación de los defectos observados y reconocidas de nuevo las obras no se hallaran conforme a las condiciones del contrato, la EMV de Toledo podrá otorgar una única y definitiva prórroga para su ejecución, transcurrida la cual, procederá a la subsanación de las mismas en la forma que estime oportuna, a cuenta y riesgo del adjudicatario, deduciendo de la liquidación el coste de la subsanación, sin perjuicio de exigirle el pago de la cantidad restante, en el supuesto de que resulte insuficiente el importe pendiente de la liquidación, pudiendo deducir dicho coste de las retenciones y/o garantías presentadas.

Asimismo, la EMV de Toledo podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo se motivará por escrito en el acta, en la que se fijará un nuevo plazo para efectuar la recepción, del cual se levantará nueva acta.

Si el contratista, pese a haber sido citado, no asistiese al acta de recepción de las obras, el acta unilateral levantada por la dirección facultativa y conformada por la EMV de Toledo surtirá los mismos efectos que si la hubiera suscrito el contratista. De igual manera, se procederá en el caso de negativa del contratista a solicitar la recepción de las obras, una vez firmado y visado el Certificado Final de Obra.

El adjudicatario responderá de los perjuicios que tal retraso produzca en la obtención del Acta de Recepción, especialmente para su presentación ante la entidad aseguradora con el fin de realizar el cómputo de los plazos de las garantías exigidas por la Ley de Ordenación de la Edificación.



Cuando el contratista considere necesario manifestar su disconformidad en algún aspecto técnico o económico, lo hará constar así en la propia acta, incluyendo en ella las razones que motiven dicha disconformidad, tras lo cual la suscribirá.

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

En todo caso, **transcurrido el plazo de 90 días desde la solicitud de recepción** sin que haya tenido lugar la recepción expresa de las obras, por causas no imputables al contratista, las mismas se considerarán recibidas tácitamente por parte de la EMV de Toledo.

## **23. CERTIFICACIÓN FINAL DE LAS OBRAS EJECUTADAS.**

### **23.1. Medición de las obras.**

Recibidas las obras se procederá seguidamente a su medición general con asistencia del contratista, formulándose por el director de la obra, **en el plazo de un mes desde la recepción**, la medición de las realmente ejecutadas de acuerdo con el proyecto. A tal efecto, en el Acta de Recepción, el director de la obra fijará fecha para el inicio de dicha medición, quedando notificado el contratista para dicho acto. El contratista tiene la obligación de asistir al acto de la toma de datos y realización de la medición general que efectuará el Director de la obra.

Para realizar la medición general se utilizarán como datos complementarios la comprobación del replanteo, los replanteos parciales y las mediciones efectuadas desde el inicio de la ejecución de la obra, el libro de incidencias, el de órdenes y cuantos otros estimen necesarios el director de la obra y el contratista.

De dicho acto se levantará acta en cuadruplicado ejemplar, que firmarán el director de la obra y el contratista, retirando un ejemplar cada uno de los firmantes y remitiéndose los otros dos por el director de la Obra a la EMV de Toledo.

El resultado de la medición se notificará al contratista para que en el plazo de cinco (5) días hábiles preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

Las reclamaciones que realice el contratista contra el resultado de la medición general, las dirigirá por escrito en el plazo de cinco (5) días hábiles a la EMV de Toledo por conducto del director de la Obra, el cual las elevará con su informe en el plazo de diez (10) días hábiles.

Sobre la base del resultado de la medición general, y dentro del mes siguiente a la recepción, el director de la obra redactará la correspondiente relación valorada.

### **23.2. Certificación final de obra.**

Dentro de los diez (10) días siguientes a la finalización del plazo para realizar la medición general, el director de la obra expedirá y tramitará la correspondiente certificación final.



Dentro del plazo de **tres meses contados a partir de la recepción**, la EMV de Toledo deberá **aprobar la certificación final** de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

## **24. PLAZO DE GARANTÍA Y REPARACIONES.**

### **24.1. Plazo de Garantía.**

Se establece un plazo de garantía de **tres años, o el ofertado** si fuera mayor, a contar desde la fecha de recepción de las obras, positiva sin reservas, con entrega de las llaves y documentación necesaria y en perfecto estado de uso, limpieza y funcionamiento.

Durante el plazo de garantía cuidará el contratista, en todo caso, de los trabajos necesarios para la conservación de la obra -que incluirán las labores de policía (vigilancia) y de limpieza- con arreglo a lo previsto en este Pliego y a las instrucciones que diere el director de la obra, y de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a) En caso de obras de jardinería, serán conservadas en todo caso realizando el contratista a su costa y riesgo todos los cuidados y riegos necesarios para su conservación y debido desarrollo, incluso reposiciones.
- b) Serán de cuenta y coste de la contrata el mantenimiento de las labores de vigilancia de la obra durante el plazo de garantía, salvo que expresamente sea relevado de esta obligación.

Si descuidase la conservación y diere lugar a que peligre la obra se ejecutarán por la EMV de Toledo y a costa del contratista los trabajos necesarios para evitar el daño.

Todos los gastos que se ocasionen por la conservación de las obras durante el periodo de garantía serán de cuenta del contratista no teniendo derecho a ninguna indemnización por este concepto. Se exceptúan los daños ocasionados en la obra por fuerza mayor, que serán soportados por la EMV de Toledo, si bien ésta tendrá la facultad de exigir al contratista que realice las obras de reparación.

Además, el contratista responderá durante los plazos establecidos legalmente en el Art. 1.591 del Código Civil para el caso de ruina de los edificios (10-15 años) y en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) - (1, 3 y 10 años) con el alcance establecido en dichas normas, **salvo que mejore su oferta por tal circunstancia.**

Igualmente el contratista garantizará la obra ejecutada durante 5 años, desde la fecha de calificación y/o declaración de Viviendas con Protección Pública, para responder de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en dicho plazo, según lo previsto en el Artículo 111 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Oficial.

Hasta tanto no se subsanen las deficiencias observadas y/o reclamadas en los plazos de garantía, las retenciones practicadas y/o las garantías constituidas no serán objeto de devolución, paralizando, en cada caso, el transcurso del plazo de garantía establecido en el contrato.

Aquellas unidades de la obra e instalaciones que durante los plazos de garantía resultasen defectuosas y precisasen reparación del Contratista estarán sujetas nuevamente al período de garantía inicialmente establecido, desde la nueva fecha de recepción.



Sin perjuicio de todo lo anterior, quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que pueda ejercitar la EMV de Toledo al amparo de los artículos 1.101, 1.124, 1.591, 1.902 y demás de la pertinente aplicación del Código Civil.

Hasta que tenga lugar la finalización del plazo de garantía, el contratista y el director facultativo responderán de la ejecución de la obra contratada y de las faltas que en ella hubiera, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que los responsables de la EMV de Toledo, hayan examinado o reconocido, durante su construcción, las partidas o unidades de la obra o los materiales empleados, ni que hayan sido incluidos éstos y aquéllas en las mediciones y certificaciones parciales. Durante dicho plazo el contratista responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él tiendan.

Cuando el contratista haya subcontratado con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiera lugar.

Asimismo, el contratista responderá de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

#### **24.2. Mantenimiento de equipos e instalaciones generales del edificio.**

El contratista se hará cargo de las revisiones y mantenimiento de ascensores, equipos de bombeo, grupos de presión, puertas automáticas, porteros automáticos, sistemas de detección y extinción de incendios, etc. y de las instalaciones comunes de la promoción de energía solar, extracción forzada de garaje, red de riego, ACS y calefacción si es centralizada, telecomunicaciones, etc. durante el período de garantía del contrato sin cargo para la EMV de Toledo.

En caso de que el contratista descuidase dichas responsabilidades, la EMV de Toledo procederá a la ejecución de los trabajos necesarios a costa del contratista, y en su caso, con cargo a la garantía definitiva.

Cuando haya lugar a recepciones parciales, el plazo de garantía de las partes de obra recibidas comenzará a computarse desde la fecha de las mismas.

#### **24.3. Reparaciones.**

Con anterioridad a la entrega de las obras, la EMV de Toledo y quienes resulten adjudicatarios de las viviendas construidas, inspeccionarán las viviendas, con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega, cuantas deficiencias resulten apreciables de forma notoria. A tal fin, la EMV de Toledo o el adjudicatario elaborarán un listado que será entregado al contratista y a la dirección facultativa.

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



Durante los plazos de garantía señalados en los apartados anteriores, el contratista deberá corregir o subsanar prontamente, con el mínimo daño para la obra, cualquier anomalía que sea imputable a defectos de construcción o a calidad deficiente de los materiales o elementos empleados, atendiendo a las ordenes que este sentido le proporcione la dirección facultativa o la EMV de Toledo.

Cuando durante los plazos de garantía apareciesen defectos, deficiencias o vicios constructivos, el adjudicatario está obligado a proceder a su reparación en un plazo que, dependiendo de la gravedad de la misma, fijará la EMV de Toledo, contado a partir de la notificación que a tal efecto se le realice por cualquier medio acreditativo de tal remisión (fax, correo, burofax, etc.). Si no lo hiciera dentro del plazo concedido, la EMV de Toledo podrá contratar con terceros las citadas reparaciones y su importe, incrementado en un 19 % como Gastos Generales y Beneficio Industrial, detraerlos de la retención practicada.

## **25. ACTA DE FINALIZACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.**

- 25.1. Dentro del plazo de **quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía**, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un **informe sobre el estado de las obras**.

Si el informe de la dirección facultativa fuera favorable, la EMV de Toledo procederá a fijar la fecha para la formalización del **Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las obras** que será suscrita por la dirección facultativa de las obras, representantes de la EMV de Toledo y el contratista, quedando el contratista, desde la fecha del Acta, relevado de toda responsabilidad, salvo la derivada por vicios ocultos, procediéndose a la **liquidación** del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes que deberá efectuarse en el plazo de sesenta días, y la devolución o cancelación de la garantía definitiva.

En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido, durante el plazo de garantía, el director facultativo procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

- 25.2. Si la obra se arruina con posterioridad al Acta de Finalización del Plazo de Garantía **por vicios ocultos** de la construcción debidos a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios que se manifiesten en el término de quince (15) años a contar desde la fecha de dicha Acta.

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

## **26. PRERROGATIVAS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE TOLEDO, S.A.**

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP, el Órgano de Contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar



su resolución y determinar los efectos de ésta, especialmente la plena reintegración posesoria de la obra para la continuación de la misma por un tercero, sirviendo de documentos de valoración de la misma la última certificación aprobada y, en su caso, el informe de la Dirección Facultativa y el Acta que pudiera levantar la EMV de Toledo, debiendo retirar en el plazo de diez días naturales las herramientas, bajo presunción de abandono, todo ello por el carácter social de la obra y la adjudicación a terceros beneficiarios de las viviendas; una vez transcurrido el citado plazo, la ocupación será automática y no precisará mayor requisito sin que quepan acciones judiciales protectoras de la posesión por no haberla ostentado el contratista en ningún momento, ni acciones de otra índole.

Los acuerdos que adopte el Órgano de Contratación serán inmediatamente ejecutivos.

#### **27. CONFIDENCIALIDAD – ARTÍCULO 124 DE LA LCSP.**

Sin perjuicio de las disposiciones de la LCSP relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, la EMV de Toledo no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial. Este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas, así como a lo prevenido por el Artículo 12 del RGLCAP.

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

#### **28. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.**

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

El adjudicatario deberá formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos estén obligados a cumplir en el desarrollo de sus tareas para la prestación del contrato, en especial las derivadas del deber de secreto, respondiendo la empresa adjudicataria personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleado se pudiera incurrir.

Si el contrato adjudicado implica el tratamiento de datos de carácter personal se deberá respetar en su integridad la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y su normativa de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Trigésimo primera de la LCSP.

#### **29. JURISDICCION COMPETENTE.**

Las cuestiones surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Pliego serán resueltas por el órgano de contratación competente.



El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados. El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para conocer de cuantas cuestiones litigiosas afecten a la preparación y adjudicación del contrato sujeto a regulación armonizada.

Las partes se someten a la tutela y jurisdicción de los juzgados y tribunales de justicia de la ciudad de Toledo, renunciando expresamente a cualquier fuero que les pudiera corresponder. La concurrencia al procedimiento de adjudicación del presente contrato al amparo del presente Pliego supone la renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponden a los licitadores.

### **30. RECURSO ESPECIAL EN MATERIA DE CONTRATACIÓN.**

De conformidad con lo establecido en el Art. 37 de la LCSP, serán susceptibles de recurso especial los acuerdos de adjudicación provisional, los pliegos reguladores de la licitación y los que establezcan las características de la prestación y los actos de trámite adoptados en el procedimiento antecedente, siempre que estos últimos decidan directa o indirectamente sobre la adjudicación, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

Contra la resolución del recurso sólo procederá la interposición de recurso contencioso-administrativo conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de Jurisdicción Contencioso Administrativa.





## ANEXOS

Los siguientes anexos al Pliego de Cláusulas se ponen a disposición de los licitadores en la página institucional de Internet <http://www.emvtoledo.es>

- ANEXO I.- SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN
- ANEXO II.- MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE
- ANEXO III.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES
- ANEXO IV.- MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE EN CASO DE EMPRESAS CONCURRENTES Y PERTENECIENTES A UN MISMO GRUPO DE SOCIEDADES
- ANEXO V.- COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS
- ANEXO VI.- CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA
- ANEXO VII.- MODELO DE AVAL- GARANTÍA DEFINITIVA  
MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO CAUCIÓN-GARANTÍA DEFINITIVA
- ANEXO VIII.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SEGURO DE GARANTÍA DECENAL
- ANEXO IX.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SEGURO DE INCENDIOS O DE MULTIRRIESGO
- ANEXO X.- GESTOR ENERGÉTICO (Requisitos, condiciones de gestión y económicas, etc.)
- ANEXO XI.- MODELO DE PROPOSICIÓN – GESTOR ENERGÉTICO



## ANEXO I

### SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN

*Se presentará acompañando a los sobres.*

*Se registrará y se devolverá una copia sellada de la misma como resguardo o recibo de la presentación*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_ Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto: \_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y **DICE:**

1º. Que conoce y acepta el contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas para la contratación de la obra de **“EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA”**, mediante procedimiento abierto convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.

2º.- Que acompaña los documentos exigidos en el Pliego de Cláusulas.

3º.- Que acepta íntegramente las condiciones y obligaciones exigidas por las normas reguladoras de esta licitación.

Por todo lo expuesto,

#### **SOLICITA:**

Participar en el procediendo especificado anteriormente.

***“Lugar, fecha, firma y sello de la empresa”***

| <b>A CUMPLIMENTAR POR LA OFICINA RECEPTORA DE OFERTAS</b> |  |
|---|--|
| SOBRES QUE DICEN CONTENER:                                |  |
| <input type="checkbox"/>                                  | Sobre “A” – “DOCUMENTACIÓN”                                |
| <input type="checkbox"/>                                  | Sobre “B” – “CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR” |
| <input type="checkbox"/>                                  | Sobre “C” – “CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA”     |



## ANEXO II

### DECLARACIÓN RESPONSABLE

*A incluir en el SOBRE "A"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_ Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto: \_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y **DECLARA:**

1º. Que conoce y acepta el contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas para la contratación de la obra de **"EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**, mediante procedimiento abierto, convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., y está facultado para contratar con la misma, ya que el abajo firmante (o la mercantil a la que representa) reúne todos y cada uno de los requisitos de capacidad exigidos para la licitación, encontrándose al corriente de sus obligaciones tributarias (con el Estado, con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y con el Ayuntamiento de Toledo), así como con la Seguridad Social, de acuerdo con las disposiciones vigentes, habiendo cumplido los requisitos establecidos en los artículos 13 y 14 del Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, manifestando expresamente no haberse dado de baja del Impuesto de Actividades Económicas, y comprometiéndose a aportar y acreditar ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. todos estos requisitos cuando sea requerido y en los plazos establecidos.

2º. Que, bajo su responsabilidad, declara no hallarse incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar conforme los artículos 43 y 49 de Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

***"Lugar, fecha, firma y sello de la empresa"***



### ANEXO III

#### DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VIGENCIA DE LOS DATOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES<sup>1</sup>

*A incluir en el SOBRE "A"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_ Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto: \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, en calidad de<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

al objeto de participar en el procedimiento abierto convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. para la contratación de la obra de **"EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**,

#### **DECLARA<sup>4</sup>:**

3. A) Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Licitadores referenciado no han sido alterados en ninguna de sus circunstancias y que se corresponden con la certificación del Registro que acompaña a esta declaración.

4. B) Que los datos de esta empresa que constan en el Registro de Licitadores referentes a:

1.

2.

3.

4.

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

***"Lugar, fecha, firma y sello de la empresa"***

<sup>1</sup> Declaración de presentación obligatoria junto con el certificado de inscripción registral, que deberá ser firmada por cualquiera de los representantes con facultades que figuren inscritos en el Registro de Licitadores.

<sup>2</sup> Indíquese el Registro Oficial que proceda: del Estado, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, o del Ayuntamiento de Toledo.

<sup>3</sup> Indíquese la representación que ostenta el declarante en la empresa.

<sup>4</sup> Señale solamente la opción que corresponda.



## ANEXO IV

### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE EN CASO DE EMPRESAS CONCURRENTES Y PERTENECIENTES A UN MISMO GRUPO DE SOCIEDADES

*A incluir en el SOBRE "A"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con  
D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en  
representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_,  
con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_  
Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico  
e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto:  
\_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de  
poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y  
**DECLARA RESPONSABLEMENTE:**

**PRIMERO.-** Que conoce y acepta el contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas y el de  
Prescripciones Técnicas para la contratación de la obra de **"EDIFICIO DE 84 VPO  
RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M.  
DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA,  
DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**, mediante procedimiento  
abierto, convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., y tiene intención  
de concurrir presentando ofertas de forma individual diversas empresas del mismo grupo,  
entendiendo éste en el sentido expresado en el Artículo 42.1 del Código de Comercio.

**SEGUNDO.-** Que la empresa dominante y las dependientes del grupo que concurrirían a la  
citada licitación son las siguientes:

- Empresa dominante: \_\_\_\_\_
  - (Concorre/no concurre<sup>1</sup>) \_\_\_\_\_
- Empresas dependientes que concurrirían a la licitación:
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

**"Lugar, fecha, firma y sello de la empresa"**

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Se identificará en todo caso, aunque no concorra a la licitación. Su concurrencia o no se indicará expresamente.



## ANEXO V

Los licitadores concurrentes deberán completar la acreditación de su solvencia o clasificación, mediante un compromiso de adscripción o dedicación de los medios personales y materiales suficientes para la ejecución del contrato objeto del presente Pliego, con indicación expresa de la relación de los medios personales, y profesionales responsables y adscritos a la ejecución de la obra, así como de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la correcta ejecución de la misma, en función de las necesidades que requiera el proyecto de ejecución que define la obra a ejecutar (Pliego de Prescripciones Técnicas que acompaña al presente Pliego). Este compromiso de adscripción es **obligación contractual esencial** (art. 53.2 LCSP).

### COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS<sup>1</sup>

*A incluir en el SOBRE "A"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_ Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto: \_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y

#### **DECLARA:**

Que conoce y acepta el contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas para la contratación de la obra de **“EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA”**, mediante procedimiento abierto convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., a cuya realización se compromete en su totalidad, para lo cual **MANIFIESTA SU COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE LOS SIGUIENTES:**

§ Medios personales (o según relación adjunta):

- .
- .
- .

§ Medios materiales -maquinaria, material y equipo técnico- (o según relación adjunta):

- .
- .
- .

Estos medios personales y materiales formarán parte del contrato que se firme con el adjudicatario. Por este motivo, deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de realización del mismo. Cualquier variación respecto a ellos deberá ser comunicada a esta Administración. Su incumplimiento podrá ser causa de:

- § Resolución del contrato (artículo 206, g LCSP).
- § Imposición de penalidades según especificadas en el Pliego (artículo 196.1 LCSP).

***“Lugar, fecha, firma y sello de la empresa”***

<sup>1</sup> Todos los licitadores, nacionales y extranjeros, además de acreditar su solvencia o, en su caso clasificación, deberán acreditar el compromiso de adscripción de los siguientes medios, como criterio de solvencia, a efectos de la admisión en el procedimiento de adjudicación del contrato.



## ANEXO VI

### CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

A incluir en el SOBRE "C"

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_ Núm.: \_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto: \_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y **MANIFIESTA:**

Que conoce y acepta el contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas para la contratación de la obra de **"EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**, mediante procedimiento abierto convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., a cuya realización se compromete en su totalidad, para lo que presenta la siguiente **OFERTA:**

#### 1) **Ejecutar la obra por importe:**

| Concepto       | Importe (€) |
|----------------|-------------|
| P.E.M.         |             |
| G.G. y B.I.    |             |
| Base Imponible |             |
| I.V.A. 7%(*)   |             |
| Total Obras    |             |

(\*) I.V.A. vigente de aplicación

letra

y

cifra:

\_\_\_\_\_

#### 2) **Plazo de Garantía:**

Se compromete y establece como **"Plazo de Garantía de la obra"**

\_\_\_\_\_ **(letra y cifra expresado en años)**, en las condiciones recogidas en el Pliego de Cláusulas que sirve de base al contrato.

#### 3) **Control de calidad:**

Para el **"Control de Calidad"** destinará el \_\_\_\_%, conforme las condiciones recogidas en el Pliego de Cláusulas que sirve de base al contrato.



4) **Plazo:**

Se compromete y establece un **“Plazo máximo total de ejecución de la obra”** de \_\_\_\_\_  
, **(letra y cifra expresado en meses)**, en las condiciones recogidas en el Pliego de Cláusulas que sirve de base al contrato.

5) **Compromiso de pago a subcontratista y suministradores:**

Se compromete y establece un **“Plazo de pago a subcontratistas y suministradores”** de \_\_\_\_\_,  
**(letra y cifra expresado en días)**, en las condiciones recogidas en la Cláusula 8 del Pliego de Cláusulas que sirve de base al contrato.

**Lugar, Fecha, firma y sello de la empresa**





## ANEXO VII

### MODELO DE AVAL - GARANTÍA DEFINITIVA

*A utilizar por el adjudicatario*

La entidad \_\_\_\_\_ (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF \_\_\_\_\_, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en \_\_\_\_\_ (calle/plaza/avenida, código postal, localidad), y en su nombre \_\_\_\_\_ (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

#### AVALA

A \_\_\_\_\_ (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF \_\_\_\_\_, en virtud de lo dispuesto por el Artº 83 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, para responder del correcto cumplimiento del contrato de la obra de **“EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA”**, ante la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., CIF A-45314820**, por importe de \_\_\_\_\_ EUROS (en letra y en cifra).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas

La entidad avalista abonará al primer requerimiento fehaciente de la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**, por escrito y sin más requisito que expresar en el mismo la procedencia de la reclamación hasta el límite arriba indicado, considerándose la entidad avalista, a tal efecto obligado solidariamente con el avalado, renunciando expresamente a los beneficios de excusión, orden y división y debiendo realizar los pagos reclamados por la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**, al primer requerimiento de ésta, y sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición del reintegro.

La presente garantía a primer requerimiento tendrá validez desde su entrega a la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**, y hasta que esta autorice su cancelación, una vez finalizado el periodo de garantía del Contrato antes mencionado sin que existan responsabilidades que hayan de ejecutarse sobre la misma.

Este aval ha quedado inscrito, con esta misma fecha, en el Registro Especial de Avals con el número \_\_\_\_\_

(Lugar y fecha, razón social de la entidad, firma de los apoderados)

| BASTANTEO DE PODERES..... |        |         |
|---------------------------|--------|---------|
| Provincia:                | Fecha: | Número: |



## MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN-GARANTÍA DEFINITIVA

*A utilizar por el adjudicatario*

“Certificado nº:

(Entidad aseguradora) \_\_\_\_\_ . (en adelante asegurador), con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_ debidamente representado por (nombre y apellidos del apoderado) \_\_\_\_\_, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de \_\_\_\_\_

### **ASEGURA**

A (nombre de la empresa contratista), con C.I.F./N.I.F. \_\_\_\_\_ en concepto de tomador de seguro ante la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., CIF A-45314820**, en adelante asegurado, hasta el importe de \_\_\_\_\_ EUROS (en letra y en cifra), en concepto de garantía definitiva para responder del cumplimiento del contrato de obra de **“EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 - UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA”**, conforme a las normas y condiciones señaladas en el Pliego de Cláusulas rector de la contratación.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**, sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que la **Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución.

En.....a.....de.....de.....



ANEXO VIII

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

SEGURO DE GARANTÍA DECENAL

*A incluir en el SOBRE "A"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con  
D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en  
representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_,  
con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_

Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico  
e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto:

\_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de  
poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y

**DECLARA RESPONSABLEMENTE:**

Que para la ejecución de las obras: **"EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**, según licitación convocada por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., se compromete al abono de la prima correspondiente al **Seguro de Garantía Decenal**, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 13 del Pliego de Cláusulas.

***Lugar, fecha, firma y sello de la empresa***



ANEXO IX

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE  
SEGURO DE INCENDIOS O DE MULTIRRIESGO

*A incluir en el SOBRE "A"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con  
D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en  
representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_,  
con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_  
Núm.: \_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico  
e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto:  
\_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de  
poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y  
**DECLARA RESPONSABLEMENTE:**

Que para la ejecución de las obras: **"EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**, según licitación convocada por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., se compromete al abono de la prima correspondiente al **Seguro de Incendios o de Multirriesgo**, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 13 del Pliego de Cláusulas.

**Lugar, fecha, firma y sello de la empresa**



## ANEXO X

### GESTOR ENERGÉTICO

#### ANEXO X.1.-

#### **REQUISITOS MÍNIMOS DE LA EMPRESA DE SERVICIOS ENERGÉTICOS: Empresas Instaladoras de Gestión Energética del Sistema Centralizado de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS) con apoyo solar.**

**Los requisitos mínimos de la empresa propuesta por la empresa constructora serán los siguientes:**

1. Empresa de gestión energética con una **antigüedad mínima de 5 años en el mercado**.
2. Deberá estar al corriente de pago del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) para la actividad como **“Instaladora y Mantenedora de Instalaciones Térmicas en Edificios”**.
3. Igualmente deberá estar al corriente de pago con la Seguridad Social.
4. Contará con un **“Seguro de Responsabilidad Civil”** de, al menos, seiscientos mil euros **(600.000,00 €)**.
5. Debe contar con **“Sistema de Tele gestión”**.
6. Debe contar con trabajadores en plantilla que cuente con un mínimo de dos carnés de **“Mantenedor de Calefacción y ACS”** y otros dos de **“Instalador de Calefacción y ACS”**.
7. Deberá estar registrada en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha como **“Empresa Instaladora y Mantenedora de Instalaciones Térmicas de Edificios”**.
8. Acreditar que en los **últimos cinco (5) años** haya realizado, al menos, veinte **(20)** instalaciones con producción centralizada de calefacción, refrigeración o producción de ACS de envergadura similar.
9. Acreditar que en los **últimos tres (3) años** haya realizado, al menos, diez **(10)** instalaciones de energía solar de envergadura similar.
10. Acreditar que **actualmente cuente con** contratos de mantenimiento y gestión energética en más de veinte **(20)** edificios, de instalaciones de producción centralizada de calefacción, refrigeración o producción de ACS.
11. Acreditar que **actualmente cuente con** contratos de mantenimiento, en más de diez **(10)** edificios, de instalaciones de energía solar, de envergadura similar.

**Aunque no es requisito mínimo obligatorio, se valorará especialmente:**

- Ø La experiencia acumulada de la empresa en la ejecución y mantenimiento de instalaciones de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria (ACS) de alta eficiencia energética.
- Ø La experiencia acumulada de la empresa en la gestión energética d edificios, especialmente del sector residencial.
- Ø La presentación de documento de compromiso de la empresa (Gestor Energético) en la cual se comprometerá a ejecutar las instalaciones objeto de su especialidad durante la obra.



## ANEXO X.2-

### **CONDICIONES DE GESTIÓN Y ECONÓMICAS DE LA INSTALACIÓN Y SERVICIO DE CALEFACCIÓN Y ACS CENTRALIZADOS, CON APOYO SOLAR.**

#### **CONDICIONES DE GESTIÓN Y ECONÓMICAS**

##### **1. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA**

- 1.1. Promotor.** - Es el propietario en pleno dominio del solar sobre que se propone realizar un edificio de viviendas en venta o alquiler. En adelante lo denominaremos "**PROMOTOR**".
- 1.2. Gestor Energético.** - Es la empresa encargada de la gestión de las instalaciones de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y energía solar y cuyas funciones y responsabilidades se recogen más adelante. En lo sucesivo lo denominaremos "**GE**".
- 1.3. Propietarios.**- Son los titulares del conjunto de viviendas o locales del inmueble, que disfrutan de los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria con producción centralizada y gestión energética con venta individualizada, una vez adquiridas al PROMOTOR. **En el caso de que el PROMOTOR construya un edificio para el alquiler de sus viviendas, el Propietario será el propio PROMOTOR.** En adelante los denominaremos "**PROPIETARIOS**".
- 1.4. Usuario.** - Es el representante de los habitantes de una vivienda, **bien en propiedad o alquiler.** En adelante lo denominaremos "**USUARIO**".
- 1.5. Edificación.** - A efectos de este documento, es el conjunto de viviendas o locales que disfrutan de los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria con producción centralizada y gestión energética con venta individualizada. En adelante lo denominaremos "**EDIFICACIÓN**".
- 1.6. Llaves de abonado.** - Son las válvulas de cierre que interrumpen el servicio de calefacción o de agua caliente sanitaria a cada vivienda, independizándolas del resto de las instalaciones de la **EDIFICACIÓN**. Junto con los contadores individuales son la frontera física entre la Instalación Común y las Instalaciones Individuales, descritas más adelante. Se trata de dos válvulas de esfera colocadas en los circuitos de ida y retorno del servicio de calefacción y una válvula de esfera en el servicio de agua caliente sanitaria.  
  
Estas válvulas preceden a los contadores y forman parte de la Instalación Colectiva. En adelante las denominaremos "**LLAVES DE ABONADO**".
- 1.7. Instalación Común.**- Esta compuesta por todos los elementos comunes de las instalación de calefacción, producción de agua caliente sanitaria, energía solar, aprovisionamientos de combustible, telefonía y agua para el llenado de los circuitos cerrados y producción de agua caliente sanitaria, hasta los contadores individuales, incluidos éstos. En adelante la denominaremos "**INSTALACIÓN COMÚN**".
- 1.8. Instalaciones Individuales.** - Es el conjunto de instalaciones particulares de calefacción y agua caliente sanitaria desde los contadores individuales, excluidos éstos, hasta los distintos emisores de calor, grifos o puntos de consumo de cada vivienda. En adelante



las denominaremos "**INSTALACIONES INDIVIDUALES**".

## **2. COMPROMISOS DEL GESTOR ENERGÉTICO "GE".**

El **PROMOTOR (Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.)** suscribirá con el **GE** un **Contrato** en el que se fijen las características, plazos y precios del servicio de Gestión Energética **con venta individualizada a cada usuario**, que debe incluir, al menos, los siguientes compromisos por parte del **GE**:

- 2.1.** El **GE** asumirá los derechos de explotación de la misma, con todas las responsabilidades y obligaciones que se especifiquen en el Contrato entre el **GE** y **EL PROMOTOR**.
- 2.2.** El **GE** facilitará el combustible necesario para el suministro de los servicios de Calefacción y ACS.
- 2.3.** El **GE** facilitará el agua necesaria para el consumo de agua caliente sanitaria por parte de los **USUARIOS**, así como la necesaria para el llenado de las instalaciones de Calefacción, tanto comunes como individuales, y el circuito primario de ACS.
- 2.4.** El **GE** se encargará del servicio de **Tele gestión de la Sala de Calderas**, asumiendo el coste telefónico de dicho servicio.
- 2.5.** El **GE** efectuará las operaciones de **Mantenimiento Preventivo** mediante visitas programadas de técnicos y oficiales de mantenimiento debidamente acreditados. **Dichas operaciones serán realizadas con la periodicidad marcada en contrato.**
- 2.6.** El **GE** atenderá los avisos de averías (**Mantenimiento Correctivo**), de la **INSTALACIÓN COMÚN**, en un plazo máximo de 24 horas a partir de la recepción de los mismos. **Este servicio se prestará 24 horas, 365 días al año.**
- 2.7.** El **GE** reparará o sustituirá, si fuera necesario, los elementos averiados de la **INSTALACIÓN COMÚN** durante el período de **vigencia del contrato**, salvo catástrofe natural, incendio o cualquier otra causa no imputable al **GE**.
- 2.8.** El **GE** realizará las **lecturas mensuales de contadores y la correspondiente facturación a los USUARIOS.**
- 2.9.** El **GE** atenderá cualquier trabajo que fuera necesario realizar en las **INSTALACIONES INDIVIDUALES**, no incluido en las prestaciones del contrato de Gestión Energética. En general, estos trabajos deberán ser expresamente autorizados por el **PROPIETARIO**, previa presentación del informe técnico y/o presupuesto correspondiente, en el que se hará constar la descripción de las operaciones, materiales y cuantías, siendo facturados por el **GE** conforme a los precios acordados oportunamente.

**Sin embargo**, en aquellos casos en los que los trabajos sean de pequeña cuantía o en los que la urgencia de la reparación sea clara, por ejemplo una inundación, el **GE** podrá realizar los trabajos necesarios sin aceptación previa del presupuesto por parte del **PROPIETARIO** o el **USUARIO**, entendiéndose el trabajo a realizar "**Por Administración**", en cuyo caso el oficial del **GE** realizará el parte de administración correspondiente, que será conformado por el **PROPIETARIO**, el **USUARIO** o **alguno de sus representantes**. Los precios de mano de obra a aplicar en estos casos quedarán reflejados en el contrato suscrito.



### 3. COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

El PROMOTOR deberá adquirir los siguientes compromisos:

- 3.1. En la descripción de los elementos comunes del inmueble, que se incluya en el Título Constitutivo de la División Horizontal, se mencionará el “Servicio de Gestión Energética con Venta Individualizada”, con expresa mención a las condiciones pactadas en el contrato suscrito entre el PROMOTOR y el GE.

Igualmente, tanto si el inmueble se dedica a la compraventa, al alquiler con opción de compra o al alquiler, los contratos que se formalicen con los compradores, inquilinos y/o futuros compradores al ejercer el derecho de compra, recogerán de forma expresa la existencia del “Servicio de Gestión Energética con Venta Individualizada”, con expresa mención a las condiciones pactadas en el contrato suscrito entre el PROMOTOR y el GE.

- 3.2. Destinar en la **EDIFICACIÓN** un local especialmente habilitado para la ubicación de la **Sala de Calderas**, según indicaciones hechas en el **Proyecto de Ejecución realizado con anterioridad**, con toma eléctrica para iluminación, alumbrado de emergencia y alimentación de los equipos en ella instalados, así como rejillas de ventilación, alimentación de agua y sumidero de desagüe.
- 3.3. Habilitar los patinillos por los que deben discurrir las tuberías verticales de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria, así como los armarios de contadores divisionarios, en los descansillos de escalera, según indicaciones hechas en el Proyecto de Ejecución realizado con anterioridad, provistos de puertas RF con cerradura.

### 4. COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Para que el **GE** pueda ejecutar las operaciones de gestión descritas anteriormente o de seguimiento que estime oportunas, los **PROPIETARIOS** deberán adquirir los siguientes compromisos:

- 4.1. Los **PROPIETARIOS** pagarán la electricidad necesaria para el funcionamiento de los elementos de la **INSTALACIÓN COMÚN**, suministrada desde el contador de usos comunes de la **EDIFICACIÓN**.
- 4.2. Los **PROPIETARIOS** no podrán modificar, reparar o sustituir ninguno de los elementos pertenecientes a la **INSTALACIÓN COMÚN** durante la vigencia del contrato de Gestión Energética. El **GE** gozará de **exclusividad sobre los trabajos relacionados directamente con el Mantenimiento Preventivo y Correctivo, así como de aquellas reparaciones que devenguen como consecuencia del mismo.**
- 4.3. Los **PROPIETARIOS** permitirán al personal del **GE**, debidamente acreditado, el acceso a los locales o espacios donde esté situada la **INSTALACIÓN COMÚN**, para que pueda desarrollar el servicio.





## 5. FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO.

El funcionamiento del servicio de **Gestión Energética con Venta Individualizada**, cumplirá los siguientes requisitos:

- 5.1. Cada **PROPIETARIO** formalizará con el GE el Contrato de Suministro de los Servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS) a la firma de la escritura pública de compraventa y entrega de llaves, adquiriendo en propiedad la instalación individual antes mencionada. En el caso de alquiler con opción de compra la propiedad de la instalación individual antes mencionada tendrá lugar cuando se formalice en escritura pública la opción de compra.
- 5.2. En el supuesto de “alquiler”, cada **USUARIO** formalizará con el GE el Contrato de Suministro de los Servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS) una vez firmado y visado por la Administración correspondiente el “contrato de arrendamiento” que regirá la condiciones del arrendamiento, siendo preceptivo para la entrega de llaves haber formalizado con el GE el citado Contrato de Suministro de los Servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria.
- 5.2. Los datos necesarios para la formalización de cada **Contrato de Suministro** y la fecha de puesta en servicio de cada **INSTALACIÓN INDIVIDUAL** serán indicados por el **PROMOTOR** al **GE**, en función de la información obtenida en el acto de entrega de llaves a cada **USUARIO**, o bien, pondrá en contacto a éste con el GE para acordar los mismos.
- 5.3. Tras la firma del Contrato de Suministro de los servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria y una vez llenados los circuitos, el responsable de mantenimiento de la **INSTALACIÓN COMUN** procederá a la puesta en servicio de **LA INSTALACIÓN INDIVIDUAL** y, junto al **USUARIO** o alguno de sus representantes, comprobará el correcto funcionamiento de la misma y hará entrega del “**Manual de usuario**”, informando de las características y teléfonos del **Servicio de Atención al Cliente** del **GE**.
- 5.4. **El servicio de Agua Caliente Sanitaria** deberá prestarse de forma ininterrumpida, salvo avería o causa de fuerza mayor, **durante las 24 horas del día, 365 días al año** y **el servicio de Calefacción** se prestará durante las **24 horas**, del **12 de Octubre al 31 de Mayo**, salvo que, al menos, **el 10% de los USUARIOS** deseen hacer uso del servicio durante una temporada más amplia.
- 5.5. Una vez concluido el plazo de vigencia del **Contrato de Mantenimiento y Gestión Energética con venta individualizada para Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS)** suscrito, la Comunidad de Propietarios, podrá renegociar, prorrogar o, suspender el mismo, contratando, si lo estima oportuno, a otro GE.



**PROGRAMA DE VISITAS PERIÓDICAS PARA MANTENIMIENTO PREVENTIVO**

**Ampliado y detallado, a modo de ejemplo, en hojas adjuntas**



| OPERACIONES / N° EQUIPOS | OPE/AÑO | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------|---------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                          |         | E     | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |

| Caldera de calefacción / XXXXXX             |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Medición de % CO                            | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición de % CO2                           | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición de % O2                            | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Temperatura de Humos (°C)                   | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Temperatura de la sala (°C)                 | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Pérdida de calor sensible (%)               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Rendimiento de combustión (%)               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición de Tiro (mbar)                     | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición consumo de combustible (m³/h)      | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión termostato funcionamiento          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión termómetro pirostato               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión termómetro caldera                 | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión conjunto caldera - quemador        | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza electrodos encendido    | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza deflector               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza fotocélula o ionización | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Verificación programador                    | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Verificación transformador                  | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. electroválvula funcionamiento      | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación electroválvula seguridad       | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación cámara combustión              | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza haces tubulares         | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión refractario y juntas               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión aislamiento caldera                | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza rampa y filtro          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación y tarado válvula seguridad     | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Caldera de A.C.S. / XXXXXX                  |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Medición de % CO                            | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición de % CO2                           | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición de % O2                            | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Temperatura de Humos (°C)                   | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Temperatura de la sala (°C)                 | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Pérdida de calor sensible (%)               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Rendimiento de combustión (%)               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición de Tiro (mbar)                     | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Medición consumo de combustible (m³/h)      | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión termostato funcionamiento          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión termómetro pirostato               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión termómetro caldera                 | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión conjunto caldera - quemador        | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza electrodos encendido    | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza deflector               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza fotocélula o ionización | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Verificación programador                    | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Verificación transformador                  | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. electroválvula funcionamiento      | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación electroválvula seguridad       | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación cámara combustión              | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza haces tubulares         | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión refractario y juntas               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión aislamiento caldera                | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión y limpieza rampa y filtro          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación y tarado válvula seguridad     | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |



| OPERACIONES / Nº EQUIPOS | OPE/AÑO | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------|---------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                          |         | E     | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |

| Bombas de calefacción / XXXXXX            |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|---|---|---|
| Comprobación de fugas por juntas          | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase R | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase S | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase T | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Comprob. sobrepresión manómetros          | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |

| Bombas de A.C.S. / XXXXXX                 |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprobación de fugas por juntas          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase R | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase S | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase T | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación, sobrepresión manómetros     | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Bombas retorno de A.C.S. / XXXXXX         |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprobación de fugas por juntas          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase R | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase S | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase T | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. sobrepresión manómetros          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Bombas primario solar. / XXXXXX           |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprobación de fugas por juntas          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase R | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase S | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase T | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. sobrepresión manómetros          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Bombas secundario solar. / XXXXXX         |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprobación de fugas por juntas          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase R | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase S | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación y comprob. intensidad en fase T | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. sobrepresión manómetros          | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Acumuladores A.C.S. y solar / XXXXXX   |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anotación temperatura de ida ACS       | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación temperatura de retorno ACS   | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Inspección fugas por juntas y racores  | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión del aislamiento               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. y tarado válvula de seguridad | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Regulaciones y control sistemas / XXXX    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anotación temperatura de exterior         | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación temperatura de impulsión        | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Verif. Temp. impulsión con temp. consigna | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. funcionamiento válvula tres vías | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |



| OPERACIONES / Nº EQUIPOS | OPE/AÑO | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------|---------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                          |         | E     | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |

| Contadores individuales de energía / XXX |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|---|---|---|
| Lectura de los contadores                | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Anotación de lecturas                    | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |

| Contadores individuales de A.C.S. / XXXX |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lectura de los contadores                | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación de lecturas                    | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Paneles solares / XXXXXX                     |   |   |  |   |  |   |  |   |   |  |   |  |  |
|--|---|---|--|---|--|---|--|---|---|--|---|--|--|
| Verif. ausencia condensados interior cristal | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verif. ausencia grietas o deformación juntas | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verif. ausencia corrosiones y deformaciones  | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verif. ausencia fugas circ. Hidráulico       | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verific. Estado aislamiento tuberías         | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verific. Proporc. polipropilenglicol en agua | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verificación presión circuito                | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verif. funcionamiento llenado automático     | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Verif. funcion. Contadores caudal y energía  | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |
| Limpieza cristales                           | 6 | X |  | X |  | X |  | X | X |  | X |  |  |

| Depósitos de expansión / XXXXXX |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------------------|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprobación presión nitrógeno  | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Agua de instalación                        |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verificación, presión y llenado si procede | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Instalación de calefacción |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |   |   |   |
|----------------------------|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|---|---|---|
| Comprobación termómetros   | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Comprobación fugas         | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |
| Revisión aislamiento       | 8 | X | X | X | X | X |  |  |  |  | X | X | X |

| Instalación de A.C.S.              |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------------------------------------|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprobación sistema de regulación | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación termómetros           | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación fugas                 | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión aislamiento               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Alimentación Combustible                 |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lectura de contador                      | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación estado y fugas tuberías     | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Revisión válvulas de corte               | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprobación presiones                   | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. funcionam electroválvula de gas | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. letreros informativos de gas    | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. presión y vigencia extintores   | 2  | X |   |   |   |   |   | X |   |   |   |   |   |



| OPERACIONES / N° EQUIPOS | OPE/AÑO | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------|---------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                          |         | E     | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |

| Consumo de combustible                   |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anotación consumo de combustible         | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación consumos energías renovables   | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Anotación consumos energías convenciona. | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Computo consumo de energías renovables   | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Computo de consumo de combustible        | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Computo de consumo energía convencional  | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| Cuadro eléctrico / XXXXXX              |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |   |  |  |
|--|---|--|--|--|--|---|--|--|--|--|---|--|--|
| Comprobación pilotos de señalización   | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Comprobación interruptores             | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Comprobación automáticos de protección | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Comprobación térmicos de protección    | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Verificación puesta a tierra           | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Reajuste de clemas                     | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Comprobación pantallas de iluminación  | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |
| Comprobación emergencias               | 2 |  |  |  |  | X |  |  |  |  | X |  |  |

| Seguridades                             |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comprob. funciona. detectores incendios | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. funciona. detectores gas       | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. funciona. centralita incendios | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Comprob. funciona. centralita gas       | 12 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

Por la E.M.V.S.

Por LA EMPRESA GESTORA



## ANEXO XI

### MODELO DE PROPOSICION GESTOR ENERGÉTICO

*A incluir en el SOBRE "B"*

D. /D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, provisto con D.N.I. Núm.: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre y derecho (o en representación de la empresa \_\_\_\_\_, C.I.F.: \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ C/ \_\_\_\_\_ Núm.: \_\_\_\_\_, teléfono: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, dirección de correo electrónico e-mail: \_\_\_\_\_ y persona de contacto: \_\_\_\_\_, cuya representación acredita con la escritura de poder que acompaña, ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., comparece y **DECLARA RESPONSABLEMENTE:**

Que enterado del Pliego de Condiciones para la ejecución de las obras: **"EDIFICIO DE 84 VPO RÉGIMEN GENERAL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RP-4 -UNIDAD 4 DEL P.O.M. DE TOLEDO, V FASE RESIDENCIAL- DEL BARRIO DE SANTA MARIA DE BENQUERENCIA, DESTINADAS AL ALQUILER A 10 AÑOS CON OPCIÓN A COMPRA"**, según licitación convocada por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., en el que se señala que en la oferta a presentar por los licitadores deberá incorporar la oferta de servicios y gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar, según las condiciones y servicios descritos en el **Anexo X** del citado Pliego, **se compromete a tomarlo a su cargo, con arreglo a los mismos, por el precio de:**

| <b>Conceptos de facturación</b>                               | <b>Importe en euros<br/>(No incluye I.V.A.)</b> |
|---|---|
| Derechos de Alta  |   |
| Cuota fija de Agua Caliente Sanitaria (ACS) – Mensual - €/mes |   |
| Cuota fija de Calefacción – Mensual - €/mes                   |   |
| Energía Calefacción - €/Kwh.                                  |   |
| Agua Caliente Sanitaria (ACS) - €/m <sup>3</sup>              |   |

**Asimismo**, se obliga en lo legislado o reglamentado en materia laboral, en especial Previsión y Seguridad Social.

#### ***Lugar, fecha, firma y sello de la empresa***

Nombre y/o razón social de la empresa constructora que se presenta a la licitación (Contratista Principal):

- Relación de documentos que acompaña a la presente proposición, con el fin de justificar las condiciones y servicios descritos en el citado Anexo X del Pliego de Condiciones (entre ellos se deberá adjuntar un modelo de contrato del servicio de mantenimiento y gestión energética con venta individualizada de energía para calefacción y agua caliente sanitaria)