

PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, EN MÁLAGA.

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO

Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en MÁLAGA.

JUSTIFICACIÓN

En virtud de los convenios y acuerdos institucionales formalizados al efecto, CASA 47 desarrolla la actuación urbanizadora residencial "Buenavista PA-T.2". La referida actuación está incluida en el Plan de Vivienda Asequible, y amparada en el Convenio entre MIVAU y SEPES formalizado con fecha 10 de noviembre de 2022 y sus sucesivas adendas que actualizan el programa de actuación de dicho Plan. Todo ello en el contexto de transformación de la antigua SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo en la nueva CASA 47, que ha reorientado su actividad desde la disposición y urbanización de los suelos hasta la edificación de las viviendas, la gestión de éstas y la movilización y la compra de otras viviendas, para cumplir el objetivo del Gobierno de ampliar el parque estatal, la asequibilidad de la vivienda en España y garantizar que todo ese esfuerzo público de recursos se consolide y mantenga a largo plazo.

La actuación desarrolla la Modificación de Elementos del PGOU, aprobada definitivamente el 17 de julio de 2009, con publicación en el BOJA Nº 245 de 17 de diciembre de 2009. Dicha Modificación divide el ámbito en dos sectores denominados PA-T.1 "Buenavista Oeste" y PA-T.2 "Buenavista Este", siendo este último el que ahora nos ocupa.

El sector PA-T.2 BUENAVISTA se sitúa en el área de Teatinos, al Oeste del núcleo urbano de Málaga, y comprende una superficie total aproximada de 27,24 Ha. La zona Residencial del referido Sector se ha concebido como un conjunto de intensidad edificatoria media, con mezcla de usos y diversidad de espacios públicos (parques, bulevares, jardines...) que organizan un sistema espacial rico y complejo.

En la referida actuación residencial tendrán cabida aproximadamente 1.362 viviendas, distribuidas en 14 Parcelas Residenciales (R1 a R14), equipamientos públicos, una red viaria prevista de 108.206 m² y 48.923 m² de zonas verdes. Las obras que se contemplan en el proyecto de urbanización incluyen los capítulos necesarios para el desarrollo del ámbito, así como las obras necesarias para materializar las conexiones exteriores con los servicios generales de la ciudad.

La actuación cuenta con Autorización Ambiental Unificada Simplificada para dicho ámbito emitida por la Junta de Andalucía con fecha 5 de febrero de 2026 y con aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por acuerdo de fecha 5 de mayo de 2026 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Málaga.

Considerando lo expuesto, es intención de esta Entidad licitar las obras de Urbanización de la actuación residencial "PA-T.2 Buenavista", con un Presupuesto de Ejecución por Contrata de 27.925.391,37 €, sin incluir IVA.

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Las obras que se contemplan en el proyecto de urbanización incluyen tanto los capítulos necesarios para la ejecución de la urbanización interior del sector (acceso rodado, red viaria, redes de abastecimiento, riego, saneamiento, canalizaciones eléctricas y de telefonía, jardinería y mobiliario urbano), como los necesarios para materializar las

obras exteriores para conexión con los servicios generales de la ciudad. Además de los capítulos de gestión de residuos y de seguridad y salud, también se incluye el de medidas ambientales, ya que el proyecto de Urbanización ha sido diseñado considerando no sólo aspectos técnicos y funcionales, sino que se han contemplado aspectos de prevención y corrección respecto al impacto ambiental previsible.

Según el Catálogo de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente en 2011, el ámbito del Sector PA-T2 "Buenavista" se encuentra afectado por la Zona 3 "Intelhorce-Amoniaco" incluida dentro del Yacimiento "Antiguo Camino de Cártama (Avenida Ortega y Gasset)", según la Ficha nº50, "Antiguo Camino de Cártama", estableciéndose una Protección Arqueológica de Tipo III (Zona de vigilancia arqueológica). Por ello se ha contemplado como medida correctora el Control Arqueológico de Movimiento de Tierras durante la fase de ejecución de la obra, tal y como queda definido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas 168/03.

Respecto a los terrenos necesarios para la ejecución de las obras exteriores incluidos en la relación de bienes y derechos del proyecto, para el desarrollo de las obras que se desarrollan fuera de los límites del sector (obras exteriores) se cuenta con autorización de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, necesarios para la ejecución de dichas obras. La aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento de Málaga llevaría implícita la autorización de dichas obras en terrenos de su titularidad. En definitiva, todos los terrenos del ámbito urbanístico necesarios para la normal ejecución de las obras están incluidos bien en el informe de disponibilidad de CASA 47 o en las autorizaciones de los restantes organismos.

Ejecución de las obras y posibilidad de simultanear las obras de urbanización y de edificación.

En caso de que CASA47 autorizase a algún promotor de viviendas o a los adjudicatarios de las futuras parcelas de la Actuación, habiendo garantizado éste el cumplimiento de todos los requisitos legales exigibles, la ejecución simultánea de las obras de edificación de alguna parcela en el ámbito de las referidas obras de Urbanización, el Contratista adjudicatario de dichas obras de Urbanización vendrá obligado a aceptar la mencionada simultaneidad sin que ello suponga indemnización económica alguna a su favor por este concepto.

Esta contingencia en ningún caso se producirá antes de finalizados los trabajos de movimiento de tierras incluidos en el proyecto de urbanización y los de replanteo de pavimentación y redes de servicios (decimosegundo mes desde el inicio de la obra), procurando la Dirección Facultativa en todo caso que la incidencia en las obras de Urbanización sea mínima y estableciendo el posible promotor de las viviendas las garantías suficientes para que cualquier desperfecto que las obras de edificación puedan ocasionar en las de Urbanización sea repuesto o compensado económicamente.

Igualmente, CASA47 procurará la mejor coordinación técnica posible entre ambas obras, si bien las obras de edificación de las parcelas deberán supeditar su desarrollo y programa de trabajos a las circunstancias de las obras de Urbanización. En todo caso, se exigirá el estricto cumplimiento de las medidas de seguridad necesarias, siendo el Coordinador de Seguridad y Salud de las obras de Urbanización el responsable de la coordinación en este campo.

Las obligaciones del contratista en relación con la conservación y el mantenimiento durante el periodo de garantía de las zonas verdes serán las siguientes:

Serán responsabilidad del contratista adjudicatario, y a su costa, todos los cuidados (incluyendo riego periódico y abonado, además del tutor) necesarios para el completo arraigo y correcto desarrollo de las especies vegetales plantadas (ejemplares arbóreos y arbustivos) durante el plazo de garantía, así como la reposición de marras y la limpieza de las zonas ajardinadas.

Las obligaciones del contratista en cuanto al Programa de trabajo serán las siguientes:

En el plazo máximo de 20 días naturales, contados desde la fecha de la formalización del contrato, el Contratista deberá entregar a CASA47 un Programa de Trabajo en el que se indicarán con detalle las cubicaciones mensuales y las valoraciones, también mensuales, de las unidades de obra a realizar a lo largo del plazo de ejecución establecido en el Cuadro de Características del Pliego de Cláusulas Administrativas. Dicho Programa deberá elaborarse teniendo en cuenta en los rendimientos previstos los posibles retrasos ocasionados por los días de climatología adversa de acuerdo con los datos de precipitaciones y temperaturas de la zona correspondientes a los 10 últimos años.

En el Programa de Trabajo a presentar por el Contratista se deberán incluir los siguientes datos:

- I. *Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones.*
- II. *Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipos y materiales, con expresión de sus rendimientos medios.*
- III. *Estimación en días naturales de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra.*
- IV. *Valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras y operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios.*
- V. *Diagrama de las diversas actividades o trabajos.*

El Programa de trabajo deberá ser estudiado y ratificado por la Dirección Facultativa antes del inicio de las obras, estando obligado el Contratista a introducir en él las modificaciones que se le indiquen con la mayor diligencia posible. En todo caso, el plazo máximo para la obtención de informe favorable del Programa del trabajo por parte de la Dirección Facultativa será de un (1) mes desde la firma del contrato.

El Programa, una vez aprobado por CASA47, se incorporará al Contrato.

El Contratista queda obligado a aportar a las obras el equipo de maquinaria y medios auxiliares que sea preciso para la buena ejecución de aquéllas en los plazos parciales y total convenidos en el Contrato. El Contratista deberá aumentar los medios auxiliares y el personal técnico siempre que sea necesario para la ejecución de la obra en los plazos establecidos.

Junto con el Programa de Trabajo el Contratista deberá presentar una declaración responsable en la que se haga constar la relación detallada de maquinaria y medios auxiliares disponibles que quedan adscritos, de manera exclusiva, a las obras, a la que acompañará estudio demostrativo de que dicha maquinaria y medios auxiliares permiten alcanzar con suficiente holgura los rendimientos previstos en el Programa de Trabajo.

El equipo quedará adscrito a la obra en tanto que se hallen en ejecución las unidades en que ha de utilizarse, y no podrá retirarse sin autorización expresa de la Dirección Facultativa. Deberán ser reemplazados los elementos averiados o inutilizados siempre que su reparación exija plazos que la Dirección estime han de alterar el Programa de Trabajo.

Cada elemento de los que constituyen el equipo será reconocido por la Dirección Facultativa, anotándose sus altas y bajas de puesta en obra en el inventario del equipo. La Dirección podrá también rechazar cualquier elemento que considere inadecuado para el trabajo en la obra.

El equipo aportado por el Contratista quedará de libre disposición del mismo a la conclusión de la obra, salvo estipulación contraria.

El Contratista no podrá efectuar reclamación alguna fundada en la insuficiencia de la dotación o el equipo que, según alguno de los documentos del proyecto, CASA47 pudiera prever para la ejecución de la obra.

En ningún caso el Contratista tendrá derecho a reclamar cantidad alguna en concepto de indemnización por posible bajo rendimiento en la ejecución de los trabajos, especialmente en lo que se refiere a los siguientes:

- Desbroce, excavación en desmonte y excavación en zanja que, debido al seguimiento, intervención y control arqueológico de dichas labores, deban ejecutarse con medios manuales o mecánicos provistos de los útiles apropiados y bajo rendimiento.
- Operaciones de apertura, sostenimiento, colocación de tuberías y cierre de zanjas, como consecuencia de la existencia de servicios que afecten al desarrollo de las obras, bien sea por las dificultades físicas añadidas, por los tiempos muertos a que den lugar (gestiones, autorizaciones y permisos, refuerzos, desvíos, etc.), o por la inmovilización temporal de los medios constructivos implicados.

Las obligaciones del contratista respecto al Plan de Seguridad y Salud serán las siguientes:

En el plazo desde la notificación de la adjudicación y hasta quince (15) días naturales contados a partir de la fecha de formalización del contrato, el Contratista deberá elaborar y entregar a CASA47 un Plan de Seguridad y Salud en el que se analicen, estudien y complementen las previsiones contenidas en el Estudio de Seguridad y Salud del proyecto. Dicho Plan, que se ajustará a la legislación vigente en la materia, deberá ser aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud (o, en su caso, por la Dirección Facultativa), antes del inicio de las obras. El Coordinador de Seguridad y Salud informará en un plazo máximo de siete (7) días naturales sobre la procedencia de su aprobación y, en caso negativo, indicará los puntos que deben corregirse, para lo que se asignará un plazo acorde con la importancia de las correcciones, nunca superior a siete (7) días naturales. El Contratista estará obligado a introducir en dicho Plan las modificaciones que se le indiquen. En todo caso, el plazo máximo para la aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el trabajo será de un (1) mes desde la firma del contrato.

Si, por incumplir el Contratista los plazos indicados en el párrafo anterior, no fuera posible empezar las obras al recibir autorización para el inicio de las mismas, no podrá reclamar ampliación alguna de plazo por este motivo.

El Contratista adjudicatario estará obligado a redactar todos los Anexos al Plan de Seguridad y Salud que el Coordinador de Seguridad y Salud considere necesarios durante el desarrollo de las obras, así como a introducir en los mismos las modificaciones que se le indiquen, con la mayor diligencia posible.

Independientemente de todo ello, el Contratista tiene la obligación de dar cumplimiento a todos los trámites administrativos que se requieran al respecto, antes del inicio de las obras.

El Contratista está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud en las obras de construcción.

Serán de su incumbencia y a cargo del Contratista los gastos de protección de materiales y de la propia obra contra todo deterioro, daño o incendio, cumpliendo los Reglamentos vigentes para el almacenamiento de materiales y carburantes, así como los gastos de riego periódico de los accesos a la obra, limpieza general de la obra y limpieza final de la misma y de las zonas afectadas.

Asimismo, serán a cargo del Contratista todas las actuaciones necesarias para evitar la generación de polvo y paliar la emisión de ruido.

Las obligaciones del contratista respecto a la ejecución del Plan de Control de calidad de las obras y los gastos ocasionados por el mismo serán los siguientes:

Independientemente de todas las pruebas de funcionamiento necesarias para la entrada en servicio de las instalaciones por parte del Contratista, CASA47 contratará directamente el Control de Calidad de la obra, que será sufragado por el contratista hasta la cantidad límite del 2 % del Presupuesto Base de Licitación (Valor Estimado del Contrato). Dicho Control comprende la realización de ensayos, análisis y pruebas necesarias para la aceptación de materiales, control de ejecución de los trabajos a lo largo de la obra y control de la obra terminada.

Además, serán por cuenta del Contratista el coste de los ensayos de aceptación de materiales y equipos a disponer en obra, de control de ejecución y de unidades de obra terminadas que, a juicio de la Dirección Facultativa, hubiesen

resultado desfavorables (*caso en el que el importe a sufragar por el Contratista podrá superar el correspondiente al porcentaje indicado anteriormente*).

Los gastos de Control de Calidad, hasta el límite señalado, y los de los ensayos desfavorables, serán descontados al Contratista del importe de la Certificación Final de Obra.

Para el Control de los materiales, será preciso presentar a la Dirección Facultativa por parte del adjudicatario un listado completo y detallado, antes de su suministro en obra, de todos los materiales de obra civil, mecánica y eléctrica, con los certificados que garanticen la calidad del material utilizado y verificar que las características especificadas por el fabricante cumplen las normas que le son de aplicación.

El Contratista informará con la suficiente antelación a la Dirección Facultativa de los plazos para el suministro de materiales, de forma que pueda determinar los tiempos y modos adecuados para efectuar los controles de calidad necesarios u oportunos, sin perjuicio del ritmo de la obra.

Hasta la completa finalización de los trabajos, el contratista estará obligado a disponer y mantener en las obras, a su costa, los medios materiales (*maquinaria, equipos y medios auxiliares*) y humanos necesarios para asegurar la correcta ejecución de todos los ensayos y pruebas finales previstas tanto en el proyecto de ejecución como en el Plan de Control de Calidad.

En relación con la señalización de las obras, se establecen las siguientes obligaciones del contratista:

El Contratista está obligado a instalar las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones. Todos los gastos que origine la señalización serán por cuenta del Contratista.

Serán también de su incumbencia y a cargo del Contratista los gastos de iluminación, balizamiento, conservación de señales de tráfico, medios auxiliares y demás recursos necesarios para proporcionar seguridad y facilitar el tránsito a peatones y vehículos (tanto en la propia obra como en sus inmediaciones).

También estará obligado el Contratista a instalar, a su costa, los carteles informativos de obra que, cumpliendo las especificaciones de CASA47 (dimensiones, color y forma), le ordene el Director Facultativo de la obra.

Obligaciones del Contratista de carácter medioambiental:

- Respecto al Plan de Gestión de Residuos de construcción y demolición serán las siguientes:

En el plazo de quince (15) días naturales contados a partir de la fecha de formalización del contrato, el Contratista deberá elaborar y entregar a CASA47, para su aceptación, un Plan de Gestión de Residuos, en el que se analicen, estudien y complementen las previsiones contenidas en el Estudio de Gestión de Residuos del proyecto. Dicho Plan, que se ajustará a la legislación vigente en la materia, deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa antes del inicio de las obras. El Contratista estará obligado a introducir en dicho Plan las modificaciones que se le indiquen.

El Contratista adjudicatario de la obra, como poseedor de residuos de dichas obras, cuando no proceda a gestionarlos por sí mismo, y sin perjuicio de los requerimientos del proyecto aprobado, está obligado a entregarlos a un gestor de residuos autorizado. La entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor por parte del contratista adjudicatario de la obra habrá de constar en documento fehaciente. El Contratista deberá entregar a CASA47, a través de la Dirección Facultativa de la obra, la documentación acreditativa de la gestión de residuos en la forma establecida en la legislación estatal y autonómica de aplicación. La gestión de residuos estará sometida a un estricto control documental por parte de la Dirección Facultativa de la obra.

El Contratista adjudicatario tiene todas las obligaciones en materia medioambiental y de gestión de residuos especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de los Proyectos aprobados y las que se deriven de la aplicación de la legislación y normativa vigente, especialmente en materia de gestión de residuos (*tanto de ámbito estatal como autonómico*) y Ordenanzas Municipales.

- Además, el Contratista adjudicatario deberá considerar tanto las medidas correctoras impuestas respecto del Control Arqueológico durante la fase del Movimiento de Tierras de la obra, como las medidas protectoras para paliar impactos y minimizar las molestias al conjunto de personas y bienes aledaños a las obras durante la ejecución de las mismas, contemplando:
 - *Los medios técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajos de movimiento de tierras de forma compatible con una excavación arqueológica, incluso maquinaria para decapado arqueológico.*
 - *Emisión de partículas y ruidos en determinados horarios: en relación con ambos impactos, se llevará a cabo un programa de mantenimiento de maquinaria y equipos que asegure el cumplimiento de los niveles de emisión estipulados, y no se realizarán actividades molestas en periodo nocturno.*
 - *Seguimiento de la emisión de polvo y partículas con una frecuencia diaria durante los periodos secos y en todo el periodo estival, durante la fase constructiva. El Contratista tomará todas las medidas de prevención y corrección necesarias para paliar esta afección.*
No podrán superarse los niveles de emisión de partículas en suspensión y de partículas sedimentables establecidos en el Decreto 151/2016 de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, adoptándose las medidas correctoras necesarias en el caso de superarlos.
 - *Medidas de protección relativas a la contaminación acústica: con carácter general se deberá cumplir lo establecido en el artículo 12 del Decreto 239/2011.*
 - *Control de accesos y uso de maquinaria.*
 - *Ejecución de plan de incendios.*

Otras obligaciones de ejecución del contratista:

El Contratista, antes del comienzo de los trabajos, consultará a los afectados sobre la situación exacta de los servicios existentes. Asimismo, antes de comenzar las obras, el Constructor, basado en los datos de que disponga y reconocimientos efectuados, deberá estudiar y replantear sobre el terreno los servicios e instalaciones afectadas y, considerando la mejor forma de ejecutar los trabajos, adoptará sistemas de construcción que eviten dañarlos. Asimismo, con la suficiente antelación al avance de cada tajo de obra, deberá efectuar, a su costa, las catas convenientes para la localización exacta de los servicios afectados.

Todas las obras se ejecutarán siempre ateniéndose a las reglas de la buena construcción y con materiales de primera calidad.

Se exigirá que la ejecución de las obras de instalaciones y servicios se realice por Instaladores Autorizados.

El Contratista deberá entregar a la Dirección Facultativa la documentación de los suministros con la antelación suficiente para que dicha Dirección pueda comprobar que las características de productos, equipos y sistemas cumplen las exigencias del proyecto, antes de la recepción en obra de los mismos. Esta documentación comprende los documentos de origen, hojas de suministro y etiquetado, las fichas de características técnicas, los certificados de garantía de fabricantes, los documentos acreditativos de marcado CE para todos aquellos productos a los que sea exigible, así como los distintivos de calidad y evaluaciones de idoneidad técnica.

El Contratista adjudicatario está obligado a mantener, a su costa, el vallado de obra perimetral de la actuación para garantizar la seguridad en dicho ámbito, impidiendo la posibilidad de acceso por parte de terceros al mismo.

En todos los precios unitarios quedan incluidos los suministros, manipulación y empleo de todos los materiales, maquinaria y mano de obra necesarios para una correcta terminación de las unidades de obra correspondientes, así como todas las operaciones de retoques y acabados necesarios para dejar completamente terminadas dichas unidades.

La medición y abono al Contratista de las obras ejecutadas, debe referirse a unidades totalmente terminadas a juicio exclusivo del Contratante.

Constituye obligación del Contratista la construcción, conservación y explotación, desmontaje, demolición y retirada de obra, de todas las obras e instalaciones auxiliares necesarias para la ejecución de la obra, así como la realización

de todas las obras auxiliares necesarias para su ejecución, siendo su coste en todos los casos por cuenta del Contratista.

Serán de su incumbencia y a cargo del Contratista los gastos derivados del cumplimiento de lo regulado en la vigente Ordenanza Municipal de limpieza urbana en lo relativo a prevención y limpieza de la suciedad en la vía pública a consecuencia de las obras, incluso riego periódico de los accesos a la obra y de las zonas afectadas.

También serán de su incumbencia y a cargo del Contratista los siguientes gastos de carácter general:

- *Los gastos que origine la comprobación del replanteo general de las obras y los de replanteos parciales de las mismas.*
- *Los avales y tasas necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones impuestas por los diferentes Ayuntamientos, Organismos afectados o Compañías de Servicios para la ejecución de las obras.*
- *Los de alquiler o adquisición de terrenos para depósitos de maquinaria y materiales.*
- *Los de protección de acopios y de la propia obra contra todo deterioro, daño o incendio, cumpliendo los requisitos vigentes para el almacenamiento correspondiente.*
- *Los de limpieza y evacuación de desperdicios y basuras de la obra de construcción.*
- *Los de señalización y conservación durante el plazo de su utilización de desvíos, tanto los provisionales cuya construcción responda a conveniencia o necesidad del Contratista, como toda clase de desvíos ordenados por el Ingeniero Director.*
- *Los de remoción de las instalaciones, herramientas, materiales y limpieza general de la obra a su terminación.*
- *Los que supongan todas aquellas obras e instalaciones que fueran necesarias para poder disponer en el lugar y momento precisos de agua, energía eléctrica y cualquier otro suministro necesario para la ejecución de la obra, así como los gastos de consumo.*
- *Los de retirada de los materiales rechazados y corrección de las deficiencias observadas y puestas de manifiesto por los correspondientes ensayos y pruebas.*
- *Los que supongan las actuaciones necesarias para evitar la generación de polvo y paliar la emisión de ruido.*
- *En caso de resolución de Contrato, cualquiera que sea la causa que lo motive, los gastos originados por la retirada de los medios auxiliares o de los elementos no utilizados en la ejecución de las obras.*

El Contratista deberá elaborar y presentar a la Dirección Facultativa la documentación necesaria de la obra ejecutada para la recepción de las obras, así como toda la necesaria para la correcta puesta en servicio de servicios e instalaciones (*conforme a la normativa y especificaciones establecidas por la empresa concesionaria, incluso toma de datos para la misma; incluso la croquización de los elementos singulares de la totalidad de la red de abastecimiento*). Todos los gastos que ello origine para los que, por la naturaleza de las tareas a realizar, no hubiere en el presupuesto del proyecto medición y precio específico, serán por cuenta del Contratista.

El Contratista tendrá la responsabilidad de aportar todo el personal necesario, tanto en los niveles de organización o administración como en los de ejecución, para el correcto cumplimiento de las obligaciones contractuales. El Contratista empleará en obra únicamente personal adecuado con las cualificaciones profesionales necesarias para la realización del trabajo.

El Contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato.

El presupuesto de licitación es igual o superior a 500.000 €, por lo que es necesario informe de supervisión.

El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

El objeto de este contrato no puede dividirse en lotes o prestaciones diferenciadas por los siguientes motivos:

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde un punto de vista técnico, debido a las características y naturaleza de la obra.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

- El licitador deberá acreditar tener implantado un Sistema de Gestión Medioambiental que incluya la actividad de ejecución de obras de similares características, certificado por la Norma UNE/EN/ISO 14001 u otra norma equivalente, mediante copia legitimada notarialmente del certificado de gestión medioambiental expedido por organismo independiente acreditado. Esta condición de ejecución se refiere a consideraciones de tipo medioambiental porque persigue el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución de otro orden la/s siguiente/s, también con carácter de obligación contractual esencial:

- El contratista estará obligado a tener suscrito, antes del inicio de las obras, un seguro a todo riesgo de construcción cuya suma asegurada sea de siete millones de euros (7.000.000,00 €). El adjudicatario se comprometerá a mantener una póliza de seguro, en las condiciones descritas, desde la firma del contrato hasta la finalización del periodo de garantía establecido. Se entenderá cumplida esta obligación mediante la extensión a este contrato del seguro a todo riesgo de construcción que ya tenga la empresa adjudicataria, siempre que el capital asegurado sea el anteriormente indicado y así se acredite mediante la correspondiente certificación expedida en nombre de la compañía aseguradora por persona con poder bastante.
- Asimismo, estará obligado a suscribir una póliza de Responsabilidad Civil por daños a terceros, cuya suma asegurada sea de cinco millones de euros (5.000.000,00 €). El seguro se debe mantener vigente durante toda la vida de la obra, incluido el plazo de garantía. Se entenderá cumplida esta obligación mediante la extensión a este contrato de la póliza de responsabilidad civil por daños a terceros que tenga la empresa adjudicataria, siempre que el capital asegurado sea el anteriormente indicado y así se acredite mediante la correspondiente certificación expedida en nombre de la compañía aseguradora por persona con poder bastante.
- Cuando el adjudicatario haya concurrido en UTE, los anteriores seguros han de ser suscritos por la UTE o por todas las empresas que la compongan.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 27.925.391,37 euros. Impuesto indirecto: 5.675.841,06 euros en concepto de IVA (IVA 21% 5.504.485,50 €; IVA 10% 171.355,56 €).

Considerando que el valor estimado del contrato es superior a 12.000.000 €, es necesaria la autorización del Consejo de Ministros, tal como establece el art. 324 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Este contrato es susceptible de poder obtener financiación Europea.

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PRECIOS:

Los precios se justifican y están definidos en el Proyecto que acompaña a la propuesta.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de las obras y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO por los siguientes motivos:

Debido al valor estimado del contrato, Procedimiento ABIERTO sujeto a regulación armonizada.

TRAMITACIÓN:

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

El valor estimado de este contrato es igual o superior a 500.000 €, y la clasificación en el grupo, subgrupo y categoría exigibles es la siguiente:

Considerando los siguientes aspectos:

- *Lo indicado en el proyecto respecto a los grupos y subgrupos exigidos;*
- *El plazo de ejecución establecido en la presente licitación para la ejecución de las obras;*

se propone:

<u>GRUPO</u>	<u>SUBGRUPO</u>	<u>CATEGORÍA</u>
A) Movto. de tierras	02) Explanaciones	4
G) Pistas y viales	04) Con firmes de mezclas bituminosas	6

No es necesario establecer requisitos de solvencia por ser el valor estimado igual o superior a 500.000 €.

Al no exigirse solvencia, tampoco es necesario fijar unos criterios específicos de solvencia técnica para empresas de nueva creación.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.

CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

Se exige a los licitadores, como requisito adicional de solvencia, que se comprometan a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los siguientes medios personales o materiales:

Adscripción mínima de medios humanos al contrato:

El Adjudicatario deberá adscribir como mínimo al contrato los siguientes medios humanos:

- Un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o titulación competente equivalente, como Jefe de Obra, que cuente con una experiencia de al menos un trabajo completo como jefe de obra de una obra de urbanización o análoga, cuyo Presupuesto de Ejecución por Contrata, sin IVA, sea superior a la mitad del de la obra que se licita.

Se considera "obra análoga" o de similar naturaleza aquella que contenga movimiento de tierras, afirmado, pavimentación y redes de servicios.

- Un Ingeniero Técnico Industrial o titulación competente equivalente, con experiencia en trabajos de ejecución de obras de, al menos, una obra con redes de servicios e instalaciones eléctricas, que auxiliará al jefe de obra en todos aquellos aspectos relacionados con instalaciones eléctricas.
- Un Ingeniero Ambiental o titulación competente equivalente, con experiencia en trabajos de ejecución o dirección de obras de, al menos, una obra que incluya el seguimiento de programa de vigilancia ambiental durante la fase de ejecución de las mismas.
- Un ingeniero topógrafo o titulación competente equivalente con, al menos, cinco (5) años de experiencia como topógrafo de obras.
- Un encargado de obras con, al menos, cinco (5) años de experiencia como encargado de obras de urbanización.
- Un vigilante de obra, sin cualificación específica.

El Licitador aportará relación nominal de todos los componentes de este equipo técnico mínimo y de aquel otro que estime pueda adscribir al contrato, firmada por el representante legal de la empresa, junto con organigrama de la obra, que deberá acompañarse de la documentación acreditativa de sus Títulos académicos (*copia compulsada del Título oficial o certificado emitido por la Secretaría General de Universidades o Certificado de colegiación que acredite su cualificación profesional*), sus historiales profesionales (*que permitan confirmar la experiencia requerida*) y el porcentaje de su jornada laboral que dedicarán al presente contrato. En el caso del Jefe de Obra, su dedicación será "exclusiva".

Adscripción de medios materiales al contrato:

Los Licitadores deberán presentar una declaración responsable en la que se haga constar, en cuanto a los medios materiales, su compromiso de disposición en las obras, de manera exclusiva en tanto se hallen en ejecución las unidades en que han de utilizarse, la maquinaria, equipos y medios auxiliares necesarios para la ejecución del Contrato en los plazos establecidos, incluso todos los medios necesarios para asegurar tanto la correcta ejecución del movimiento de tierras con seguimiento arqueológico, como la correcta ejecución de todos los ensayos y pruebas finales de Control de Calidad previstos tanto en el Proyecto de ejecución como en el Plan de control.

Además, se aportará la descripción de las instalaciones técnicas de la empresa y relación particularizada de los medios materiales que el licitador asignará a cada una de las tareas del proceso de desarrollo del trabajo, exponiendo la coherencia de dicha asignación con los objetivos del contrato.

GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

No procede la exigencia de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del presupuesto base de licitación, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incurso en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN

Se establece un único criterio de adjudicación que será el precio. Se considera que este contrato no se encuentra en ninguno de los supuestos del art. 145.3 LCSP.

UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

**Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

**Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir, $B=1-K$

**Media de los coeficientes de baja MB*: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su $B > 0,25$.
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja B_1 y B_2 , siendo $B_1 > B_2$, se pueden dar dos supuestos:
 - a) Que $B_2 > 0,25$ en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
 - b) Que $B_2 < 0,25$ o bien $B_2 = 0,25$ en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si $B_1 > B_2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B_1 , B_2 Y B_3 , se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea $B > MB + 0,10$. No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea $B < MB - 0,10$. En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea $B > 0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja $B < MB - 0,10$ entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea $B > MB + 0,10$.

DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de VEINTICUATRO (24) meses , a contar desde el día siguiente a a la firma del acta de comprobación del replanteo.

El plazo previsto en el proyecto para el desarrollo de los trabajos es de veinte (20) meses. No obstante, al ser necesario obtener autorizaciones al inicio y conformidades de las diferentes compañías suministradoras, así como del resto de los servicios técnicos municipales con competencia en dichas obras y demás organismos afectados, previamente a la finalización de éstas, y considerando además el control arqueológico necesario durante la ejecución de los movimientos de tierras, se propone un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses.

El Acta de comprobación del replanteo se realizará en el plazo máximo de un mes desde la fecha de formalización del contrato.

En caso de demora imputable al Contratista que impida la comprobación del replanteo en el plazo indicado, CASA 47 podrá resolver el contrato o bien continuar con el mismo comenzando el plazo de ejecución un mes y un día después de la firma del contrato.

Para este contrato no se fijan plazos parciales.

PENALIDADES

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

Para asegurar el cumplimiento de este contrato se establecen las siguientes penalidades:

a) Penalidades por demora:

Si llegado el término del plazo total, el Contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, CASA47 podrá optar indistintamente por la resolución del contrato con pérdida de la garantía definitiva o por la imposición de la siguiente penalidad:

Una penalidad diaria de 0,60 € por cada 1.000,00 € del precio del contrato, IVA excluido.

La penalidad se hará efectiva mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al Contratista, o con cargo a la garantía definitiva por él constituida, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

a) Penalidades por modificación del personal adscrito:

Si el Contratista quisiera realizar cambios respecto al personal que adscribió al contrato en lo que se refiere al Jefe de Obra, deberá solicitarlo por escrito y requerirá la aprobación expresa de CASA47, que se podrá negar si considera que la alternativa propuesta por el Contratista no mantiene o mejora las características de su oferta. En caso de que SEPES acceda a la solicitud del Contratista, se impondrá automáticamente penalidad en un importe del 0,5 % del precio del contrato. Se exceptúan los supuestos de fallecimiento, incapacidad temporal, maternidad, riesgo durante el embarazo, acogimiento o adopción de menores de 6 años o paternidad y excedencia por cuidado de familiar dependiente según legislación vigente.

Esta penalidad se hará efectiva de la misma forma que las penalidades por demora.

FORMA DE PAGO

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por la Administración. La forma de pago será la siguiente:

El importe de las obras ejecutadas se acreditará mensualmente al Contratista, por medio de CERTIFICACIONES mensuales expedidas por el Director de la obra. Estas certificaciones tendrán la consideración de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer, en forma alguna, reconocimiento, aprobación y recepción de las obras que comprenden.

El Contratista podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para ejecutar las obras en el plazo o plazos contractuales, salvo que, a juicio de la Dirección de las Obras, existiesen razones para estimarlo no conveniente.

El Contratista no tendrá derecho a percibir abonos a cuenta por instalaciones, acopio de materiales o equipos de maquinaria pesada adscritos a la obra.

REVISIÓN DE PRECIOS

En este contrato no procede la revisión de precios.

PLAZO DE GARANTÍA

Se establece un plazo de garantía de 24 meses.

Dicho plazo de garantía se iniciará a partir de la fecha de la recepción total de las obras.

CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

- Carátula del SIGES**
- Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**
- Autorización de inicio de la Dirección General**
- Informe de disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras.**
- Proyecto aprobado, en caso de ser preceptiva la redacción de un proyecto.**
- Informe de Supervisión, en caso de resultar preceptivo.**

PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de las Obras de URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en MÁLAGA, mediante el procedimiento ABIERTO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Presidencia de CASA 47 con fecha 19/04/2026 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo mínimo de 26 días naturales establecido en la LCSP para los contratos de importe inferior a 5.538.000 euros, o de 30 días naturales para los de importe superior, es suficiente.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO
Jefe de Unidad de Obras de Urbanización

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO
Jefe de División de Obras de Urbanización

Conforme,
Director General de Urbanización
y Agenda Urbana