

PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACION DE UN EDIFICIO DE 90 VIVIENDAS PARA ALQUILER ASEQUIBLE EN LA ACTUACION LOMA COLMENAR, PARCELA D2, CEUTA.

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO

Obras de EDIFICACION DE UN EDIFICIO DE 90 VIVIENDAS PARA ALQUILER ASEQUIBLE EN LA ACTUACION LOMA COLMENAR, PARCELA D2, CEUTA.

JUSTIFICACIÓN

En 2018 se suscribió un convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento, la Ciudad Autónoma de Ceuta y SEPES (actualmente CASA 47 Entidad Pública Empresarial), para la promoción y desarrollo de aproximadamente 90 viviendas protegidas para el arrendamiento.

Conforme a lo establecido en el mismo, se suscribió un contrato para la redacción del Proyecto de ejecución con la empresa Arquitectura y Urbanismo Singularq SLP. Una vez finalizada la redacción y supervisión de este, se licitaron las Obras que se adjudicaron el 26 de mayo de 2021 a la empresa Orthen Servicios y Actuaciones Ambientales – Áridos y transportes del Estrecho, S.A. (UTE).

EL día 18 de octubre de 2021 se firmó el Acta de Replanteo. Transcurridos 6 meses, la empresa adjudicataria presentó escrito solicitando resolución del contrato. Finalmente, el 4 de octubre de 2023 el Órgano de contratación de SEPES, acordó el inicio del expediente, tramitación que culminó con la resolución del contrato firmada por el Consejo de Administración del entonces SEPES el 19 de marzo de 2024.

Dado el tiempo transcurrido se contrató una actualización del Proyecto. Dicha actualización ha sido redactada por la Empresa Técnicas Gades S.L.

El entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y CASA47 (entonces SEPES) suscribieron el día 10 de noviembre de 2022 el convenio para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible). El 1 de diciembre de 2025 esta Actuación fue adscrita a dicho Plan.

El Proyecto obtuvo licencia en julio de 2020. El pasado 28 de abril ha sido aprobado Decreto que confirma su vigencia.

Una vez realizada la actualización de Proyecto y revisada y aprobada la misma, se propone la contratación de las Obras recogidas en el Proyecto aprobado.

Se ha modificado ligeramente la denominación del contrato de obra respecto a la del Proyecto para recoger en el título su inclusión en el Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible.

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

El proyecto se desarrolla en un solar de 5.048 m2 ubicado en un solar delimitado por las calles Agrupación Este y Dra. Soraya, correspondiente a la parcela D2 del ámbito Loma Colmenar, de Ceuta.

El complejo edificatorio está constituido por cuatro edificios paralelos entre sí, cada uno de ellos consta a su vez de dos bloques enlazados por galerías de acceso y distribución con una altura sobre rasante de seis plantas (Baja + V). El aparcamiento se dispone en dos plantas adaptadas a la orografía del terreno. El proyecto contempla un total de noventa viviendas, 49 de 2 dormitorios y 41 de 3 dormitorios, de las cuales 2 son adaptadas para su uso por personas con movilidad reducida. Incluye también 9 locales comerciales, así como 104 plazas de aparcamiento y 91 trasteros.

La superficie construida total es de 15.772,57 m², con la siguiente distribución:

- Vivienda y zonas comunes: 11.926,47 m²
- Locales comerciales: 750,03 m²
- Aparcamientos: 2.413,01 m²
- Trasteros: 683,06 m²

La superficie útil total de vivienda es de 5.604,33 m², resultando una superficie media por vivienda de 62,27 m² y una ratio construida con zonas comunes/útil de 2,12.

Las obras se recogen en el Proyecto de Edificación que se adjunta a esta Propuesta redactada por Arquitectura y Urbanismo Singular SLP y actualizada por Técnicas Gades S.L.

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 CASA 47 un Programa de Trabajo en el que se indicarán con detalle las mediciones mensuales y valoraciones, también mensuales, de las unidades de obra a realizar a lo largo del plazo de ejecución establecido en el 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 Trabajos a presentar por el Contratista se deberá incluir los siguientes datos:

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

El Programa de trabajo deberá ser estudiado y ratificado por la Dirección de Obra antes del inicio de las obras, estando obligado el Contratista a introducir en él las modificaciones que se le indiquen con la mayor diligencia.

El Programa, una vez aprobado por CASA 47, se incorporará al Contrato.

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 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 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 de Ejecución de Obra. Deberán ser reemplazados los elementos averiados o inutilizados siempre que su reparación exija plazos que la Dirección de Ejecución de Obra estime han de alterar el Programa de Trabajo.

Cada elemento de los que constituyen el equipo será reconocido por la Dirección de Ejecución de Obra, anotándose sus altas y bajas de puesta en obra en el inventario del equipo. La Dirección de Ejecución de Obra 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, CASA 47 pudiera prever para la ejecución de la obra.

En ningún caso el Contratista tendrá derecho a reclamar cantidad alguna en concepto de indemnización por bajo rendimiento en la ejecución de los trabajos, como consecuencia de la existencia de propiedades y 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.

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.

Las obligaciones del contratista respecto al Plan de Seguridad y Salud 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 CASA 47 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 informado favorablemente por el Coordinador de Seguridad y Salud y aprobado por CASA47, 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.

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, CASA 47 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 de Ejecución de obra, 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 de Ejecución de Obra a por parte del Contratista un listado completo y detallado, antes de su suministro en obra, de todos los materiales, con la documentación que permita verificar que las características especificadas por el fabricante cumplen las normas que le son de aplicación y las exigencias del proyecto. 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 informará con la suficiente antelación a la Dirección de Ejecución de Obra 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 todo caso el contratista está obligado a cumplir todos los requerimientos especificados 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

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

El Contratista está obligado a instalar, a su costa, las señales precisas para indicar el acceso de 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 o inmediaciones de conformidad con lo indicado en Proyecto, normativa de aplicación o prescripciones municipales o sectoriales. 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 de obra que, cumpliendo las especificaciones de CASA 47, le ordene el Director de Obra.

En todo caso el contratista está obligado a cumplir todos los requerimientos especificados 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

Las obligaciones del Contratista de Carácter Medioambiental:

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 CASA 47, 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 de Ejecución de Obra 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 CASA 47, a través de la Dirección de Ejecución 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 de Ejecución 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). Además, deberá considerar medidas protectoras para paliar impactos y minimizar las molestias al conjunto de personas y bienes aledaños a las obras, contemplando entre otros:

- 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.
- Control de accesos y uso de maquinaria.

El contratista estará obligado a aportar a casa 47 información sobre los aspectos necesarios para el cálculo de los indicadores medioambientales, entre otros:

- Movimientos de tierras y operaciones de descontaminación en su caso.
- Consumo de materiales en obra.
- Consumo de agua en obra.
- Consumo de energía en obra.
- Medidas de ahorro y eficiencia implantadas en obra.
- Restauración de áreas afectadas por las obras en su caso.
- Medidas adoptadas para reducir las emisiones de partículas durante la ejecución de las obras.

Otras obligaciones de ejecución del contratista:

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

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

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 contratista, 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 dañarlas. 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.

Serán de su incumbencia y a cargo del Contratista los gastos derivados del cumplimiento de lo regulado en la 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.

Serán de cuenta del contratista los gastos e impuestos, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones.

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.
- Tasas de ocupación de vía pública o cualquier otra tasa o impuesto municipal relacionado con las obras a excepción del ICIO y la tasa por prestación de servicios urbanísticos.
- 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 robo, 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 cualquiera de los integrantes de la Dirección Facultativa
- Los de demolición o desmontaje de las instalaciones auxiliares de obra, herramientas, materiales y limpieza general de la obra a su terminación;
- 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.
- En caso de resolución de Contrato, cualquiera que sea la causa que lo motive, serán de cuenta del Contratista los gastos originados por la retirada de los medios auxiliares o de los elementos no utilizados en la ejecución de las obras.

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.

El Contratista facilitará a la Dirección de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada (Proyecto Final As Built, modelo BIM y Libro del edificio).

Previo a la recepción, el Contratista deberá hacer entrega a CASA 47 de la siguiente documentación:

- Documentación final legalizada ante el organismo correspondiente de todas las instalaciones. Incluirá los proyectos presentados por cada instalador, así como los certificados finales y boletines correspondientes.
- Llaves: 2 copias de cada una por usuario.
- Garantías y manuales de uso de todos los aparatos y equipos colocados.
- Libro de órdenes e incidencias.

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:

La empresa adjudicataria designará una persona de contacto vinculada a la empresa y con formación específica en materia de seguridad y salud en el trabajo, para la supervisión y control de la aplicación de

las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles en relación con el personal destinado a la ejecución del contrato, así como para la detección de las posibles incidencias que surjan en este ámbito, sin perjuicio de las funciones encomendadas al Coordinador de Seguridad y Salud.

Condiciones especiales de ejecución de carácter social:

El Contratista deberá observar la siguiente condición, referida al personal perteneciente o que vaya a pertenecer al conjunto de la plantilla adscrita a la ejecución del contrato durante el tiempo que dure el mismo:

- Que, siempre que la disponibilidad del mercado laboral lo permita, el porcentaje de mujeres sobre el total de empleados que se adscriban a la ejecución del contrato supere en cinco (5) puntos porcentuales a la media nacional del sector de las empresas de construcción. Se presentará declaración Responsable relativa a esta condición.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, la mención a la media nacional del sector de las empresas de construcción, relativa al porcentaje de mujeres, se entenderá referida a los datos de la Encuesta de Población Activa a diciembre del año inmediatamente anterior a la adjudicación del contrato.

- Acreditación de certificación de la implantación de un plan de igualdad conforme a lo establecido en la Ley 3/2007 para la igualdad efectiva de hombres y mujeres en caso de empresas de más de 50 trabajadores.

CASA47 podrá en cualquier momento durante la ejecución del contrato efectuar un seguimiento del cumplimiento por parte del adjudicatario de la condición de carácter social que en él se impone.

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

- 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 organismos 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.
- El contratista estará obligado a tener suscrito, antes del inicio de las obras, un seguro a todo riesgo de construcción cuya suma asegurada sea igual o superior al Presupuesto de Adjudicación de las Obras. 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 1.000.000 € con un mínimo por víctima de 600.000 €. 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.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VENTICINCO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (15.839.425,91 €) euros. Impuesto indirecto: SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUATRO CENTIMOS (633.577,04 €) euros en concepto de IPSI

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:

La adjudicación se realizará utilizando el procedimiento abierto dado que su valor estimado es superior a 2.000.000 €

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:

GRUPO C Edificaciones, Subgrupo 2 Estructuras y Fábrica de hormigón, Categoría 5

GRUPO C Edificaciones, Subgrupo 4 Albañilería revocos y revestidos, Categoría 5

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

Al tratarse de un contrato con valor estimado igual o superior a 500.000 € no es necesario establecer un criterio específico de solvencia 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 licitador deberá adscribir como mínimo al contrato los siguientes medios humanos:

- Un Técnico con titulación de grado medio o superior como Jefe de Obra, que cuente con experiencia en la ejecución de obras de edificación. Será imprescindible que en los últimos diez años haya ejercido ese puesto en una obra de edificación análoga a la que se contrata, durante toda su duración.
 - Se considera "obra análoga" aquella que cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones:
 - Uso residencial vivienda.
 - Superficie construida de, al menos 12.600 m2.
 - Presupuesto de ejecución por contrata de, al menos 11.000.000,00 €.
- Un Técnico con titulación de grado medio o superior y formación preventiva especializada como responsable de Seguridad y Salud.
- Un Ingeniero Técnico Industrial o titulación competente equivalente, con experiencia en INSTALACIONES. Deberá contar con experiencia mínima de tres años en obras de edificación.
- Un ingeniero topógrafo o titulación competente equivalente con, al menos, tres (3) años de experiencia como topógrafo de obras.
- Un encargado de obras con, al menos, tres años de experiencia como encargado de obras de edificación.

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 Secretaria General de Universidades o Certificado de colegiación que acredite su cualificación profesional), sus historiales profesionales (aportando documentación que permita confirmar la experiencia requerida mediante certificados de la Dirección de Obra u otra documentación que permita acreditarla) y el porcentaje de su jornada laboral que dedicarán al presente contrato. En el caso del Jefe de Obra, su dedicación será "exclusiva" durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra hasta la recepción de la misma.

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 CASA 47, que se podrá negar si considera que la alternativa propuesta por el Contratista no mantiene o mejora las características de su oferta.

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 los medios necesarios para asegurar 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 establecen varios criterios de adjudicación, cuya enumeración, forma de ponderación y documentación a presentar por los licitadores son las siguientes:

Criterios evaluables de forma automática	80
Oferta Económica	60
Ampliación de garantía	10
Igual o mayor a 6 meses	2
Igual o mayor a 12 meses	4
Igual o mayor a 18 meses	7
Igual o mayor a 24 meses	10
Mejora vigilancia posterior a la obra	2
Igual o mayor a 6 meses	1
Igual o mayor a 12 meses	2
I+D	4
Instalación cámaras seguimiento de obra	2
1 unidad	1
2 unidades	2
Monitorización energética en cada vivienda	2
Mejora equipo técnico	4
Criterios evaluables mediante juicio de valor	20
Análisis del proyecto, afecciones y condicionantes externos de las obras a ejecutar	
Metodología y programa de trabajo	12
Aspectos medioambientales	8

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS:

1.-Oferta económica, Precio (hasta 60 puntos)

El cálculo de la puntuación de las ofertas económicas definitivamente admitidas se realizará de la siguiente forma:

- La oferta con menor precio a la que se otorgarán 60 puntos.
- El precio del resto de licitadores, a los que corresponderá la puntuación calculada con la siguiente fórmula: $\text{Puntuación precio licitador} = 60 \times (\text{Precio menor} / \text{precio del licitador})$. En caso de resultar decimales de la fórmula anterior, se redondeará a dos decimales.

2.- Ampliación del plazo de garantía (hasta 10 puntos)

Incremento del período de garantía de la obra respecto al plazo previsto (24 meses) a partir de la finalización de dicho plazo:

- Igual o mayor a 6 meses e inferior a 12 meses 2 puntos
- Igual o mayor 12 meses e inferior a 18 meses 4 puntos
- Igual o mayor a 18 meses e inferior a 24 meses..... 7 puntos
- Igual o mayor a 24 meses..... 10 puntos

Las propuestas que no incrementen los plazos de garantía respecto de lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas (24 meses) obtendrán cero puntos en este apartado.

Esta garantía incluye la globalidad del edificio. Incluyendo los interiores de las viviendas, zonas comunes, aparcamiento, locales o urbanizaciones y jardines interiores en su caso:

- Elementos estructurales, constructivos y de acabado del edificio.

- Instalaciones de todo el edificio.

-Todos los elementos de sistemas eléctricos, sistemas de producción, distribución, acumulación e intercambio de ACS. Incluyendo: calefacción por radiadores, instalación solar o cualquier otro tipo de instalación térmica individual o comunitaria. Así como las garantías adicionales de los aparatos elevadores, de los porteros electrónicos, de las puertas de garaje, puertas de urbanizaciones interiores, de las bombas de evacuación del aparcamiento, de los ventiladores de toda la promoción (aparcamiento, zonas comunes y viviendas), de los grupos de presión, de los sistemas de detección y de extinción de incendios del edificio, Bies, extintores, rociadores, detectores...).

Justificación en relación con el objeto del contrato: La ampliación del plazo de garantía en una obra influye positivamente en la calidad de esta, ya que obliga al contratista a responder por o deficiencias durante un tiempo mayor tras la recepción de la obra. Permite observar el comportamiento real de la obra incentivando una construcción más duradera.

3.- Mejoras en la vigilancia posterior a la entrega (hasta 2 puntos)

Mejoras en la vigilancia de la promoción a contar desde la fecha de recepción de las obras y durante 24 horas todos los días de la semana. Se ponderará la mejora propuesta de la siguiente forma:

- Por un plazo igual o mayor de 6 meses e inferior a 12 meses 1 punto
- Por un plazo igual o mayor de 12 meses 2 puntos

El servicio consistirá en una acción de prevención y protección del conjunto edificatorio, con el fin de evitar la comisión de hechos delictivos e impedir actos de intrusismo y ocupación de este. Se realizará mediante la instalación de 3 cámaras con sistemas de circuito cerrado de televisión con analítica de video y detectores de intrusión. Se realizará 1 ronda remota diaria por parte de Vigilantes y un servicio de acuda en caso de detección de intrusión.

Justificación en relación con el objeto del contrato: Esta mejora reduce la probabilidad de robos o intrusiones que podrían afectar a la entrega de las viviendas.

4.- I+D (4 puntos)

4.1 Instalación de cámaras seguimiento obra (hasta 2 puntos)

Se valorará hasta un máximo de dos (2) puntos la disposición de cámaras color Time-Lapse HD 4K, con envío de fotografías a servidor y con toma de imágenes cada 20 minutos, según el número de cámaras ofertadas y con la consiguiente puntuación:

- 1 unidad: 1 punto
- 2 unidades: 2 puntos

Las imágenes tomadas se guardarán en una determinada dirección de internet o "nube" externa, contratada a tal efecto por la empresa adjudicataria, con acceso a través de contraseña. Al mismo tiempo, se realizará una entrega con todas las fotos realizadas de manera mensual y una entrega final donde se entregará un vídeo animado del Time Lapse. Se incluirá, si fuese necesario, soporte mediante báculo.

Justificación en relación con el objeto del contrato: Las cámaras permiten a los supervisores y agentes de relacionados con la obra verificar en tiempo real si los procedimientos constructivos se ajustan a las normas técnicas y al cronograma, lo que reduce errores y retrasos.

4.2 Instalación sistema de monitorización energética (2 puntos)

Se otorgarán 2 puntos por el compromiso de instalación de un sistema de monitorización energética en las viviendas consistente en la medición en cada una de ellas de los consumos eléctricos y de agua.

Justificación en relación con el objeto del contrato: La monitorización energética redundará en una mayor calidad de las viviendas pudiendo sus habitantes utilizar sus instalaciones de una manera más eficiente.

5. Mejoras en el equipo técnico mínimo exigido (hasta 4 puntos)

Se valorará con 4 puntos la incorporación al equipo de obra de un técnico/a con formación BIM que cumpla los siguientes requisitos:

- Formación: Un mínimo de 200h de formación especializada en BIM Manager, Técnico experto BIM, Coordinador BIM o rol similar.
- Experiencia mínima: experiencia mínima de tres (3) años en proyectos BIM, en redacción, gestión y/o desarrollo de proyectos en diseño y/o construcción (importe del PEM > 500.000€).

Dicha formación y experiencia deberá ser acreditada mediante títulos relativos a la formación y certificados u otra documentación que acredite la experiencia requerida.

Si la oferta incluye como mejora el técnico antedicho, no podrá deducirse de la documentación que se aporte para los criterios que dependen de un juicio de valor. En caso contrario provocará la desestimación de la oferta.

Justificación en relación con el objeto del contrato: La inclusión de este perfil reduce interferencias entre los diferentes trabajos ahorrando costes y tiempo.

CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la valoración de cualquiera de estos criterios, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

Se establece un umbral mínimo de puntuación inicial de la suma de todos los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor en la mitad de la puntuación total correspondiente a dichos criterios. Dicho umbral se exigirá a todo licitador para continuar en el proceso selectivo.

La DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR deberá contener la documentación explicativa de las características técnicas de la oferta a la que el LICITADOR se compromete para la realización de los servicios objeto del presente contrato, presentada según los apartados y con la numeración y títulos siguientes:

1.- Análisis del Proyecto, afecciones y condicionantes externos de las obras a ejecutar, Metodología y Programa de Trabajo (hasta 12 puntos)

Análisis del Proyecto

En este apartado se pretende valorar el grado de conocimiento que el Licitador tiene del Proyecto, así como de las posibles circunstancias que puedan afectar al desarrollo de las obras.

Documentación:

Este apartado se organizará de acuerdo con el siguiente orden (tendrá una extensión máxima de 30 páginas (DIN A4) y tamaño mínimo de letra 10):

- Estudio pormenorizado de las obras a ejecutar, indicando los aspectos más importantes para la ejecución de las obras, incluyendo Actividades complejas o importantes.

- Revisión geotecnia y topografía detectando posibles problemas o diferencias con el proyecto que se pueden presentar previo o durante las obras, señalando las soluciones que podrían plantearse para su resolución.
- Idoneidad de la cimentación o afecciones a la estructura resultado del análisis anterior de la geotecnia y topografía.
- Revisión instalaciones detectando posibles problemas o diferencias con el proyecto. Se darán posibles soluciones a las incidencias que se pudieran detectar.
- Estudio de mediciones, detectando posibles problemas o diferencias con el proyecto.
- Estudio de materiales previstos en el proyecto.
- Adecuación plan de control de calidad.

Valoración:

Se valorará en este apartado la profundidad y precisión del análisis concreto y particular del objeto de las obras, del proceso constructivo que recoja los siguientes aspectos:

Sistemas constructivos -en particular, movimiento de tierras, cimentación y estructuras- y materiales previstos en proyecto, coherencia en presupuesto; posibles incidencias en cuanto a características del terreno, servicios urbanos y organismos competentes y suministro de materiales. Se valorará de forma especial la detección de circunstancias que pudieran incidir en la ejecución de la obra.

Afecciones y condicionantes externos

En este apartado se pretende valorar el grado de conocimiento que el Licitador tiene de las circunstancias condicionantes de la ejecución de la obra.

Documentación:

Este apartado se organizará de acuerdo con el siguiente orden (tendrá una extensión máxima de 10 páginas (DIN A4) a una cara y tamaño de letra 10).

- Exhaustivo estudio climatológico de la zona de la obra y su posible interferencia en su ejecución, justificando su adecuación a la programación incluida en la oferta.
- La identificación de los condicionantes logísticos del solar, en particular los relativos a la accesibilidad, transporte, recepción y acopio de materiales, considerando:
 - Limitaciones de acceso derivadas de la localización (entornos insulares, cascos históricos, zonas de tráfico restringido u otros).
 - Restricciones del viario y de los medios de transporte disponibles.
 - Soluciones logísticas propuestas y su integración en la planificación de la obra.
- Identificación y acreditación de contactos y gestiones realizados con Compañías Suministradoras, aportando las diferencias con el proyecto que pudieran surgir consecuencia de su normativa y requisitos propios.

- Gestiones con otras administraciones, organismos y terceros que pueden verse afectados por las obras y de los correspondientes responsables, apuntando así mismo las que hay que efectuar, incluyendo los permisos que se considere que serán necesarios y el tiempo y modo de afrontar esas tareas.
- Desvíos provisionales, reposiciones de servicios y otras obras y medidas auxiliares.
- Identificación de trámites y posibles problemas en la legalización de Instalaciones, así como en la obtención de la Licencia de Primera Ocupación por parte del Ayuntamiento.
- En su caso, gestiones a realizar para la obtención de la calificación Definitiva de Viviendas de Protección Pública.

Valoración:

Se valorará en este criterio la profundidad y precisión del análisis concreto y particular de las distintas afecciones a la obra, así como de las soluciones planteadas para evitar su interferencia con las obras.

Metodología y programa de trabajo

En este apartado se pretende valorar la forma en que el Licitador plantea la ejecución del trabajo, de acuerdo con un programa de trabajo desglosado, con rendimientos y descripción de las fases de ejecución.

Documentación

Este apartado se organizará de acuerdo con el siguiente orden (extensión máxima de 20 páginas DIN-A4):

- Planteamiento general de la forma en que se piensa abordar la ejecución del trabajo.
- Análisis de posibles problemas que se pueden presentar durante las obras, señalando las soluciones que podrían plantearse para evitar o minimizar las afecciones a la ejecución de las obras.
- Programa de trabajo detallado en el que se incorporarán las unidades más importantes de cada capítulo, indicándose su medición y su valoración económica (en ejecución material). A estos efectos se considerará que las obras darán comienzo el día uno del cuarto mes posterior a la fecha de presentación de ofertas.
- Señalamiento de puntos críticos para el cumplimiento del plazo de obra.
- Estudio pormenorizado de rendimientos de las principales unidades de obra, indicando claramente cómo se componen los equipos que se adscriben a la obra, el rendimiento de cada uno (horario, diario y/o semanal), el número de ellos que se prevé utilizar, y las holguras de las que se dispone.
- Equipo humano: Adecuación del equipo humano propuesto a las obras que hay que ejecutar, así como su dedicación a la obra en términos porcentuales de la jornada laboral. Se aportará un organigrama funcional y se indicarán brevemente las funciones y responsabilidades del personal adscrito. Toda la documentación presentada, en concreto los Curriculum Vitae, en relación con

los medios humanos deberá ser coherente con la incluida en el apartado de solvencia técnica, y podrá incorporarse en un Anejo. **Si la empresa incorporase mejoras en el equipo técnico de las valoradas mediante fórmulas no deberán incluirse en este apartado. En caso de incluirse serán objeto de exclusión.**

- Implantación territorial de la empresa a nivel municipal, provincial y autonómico, indicando cual es actualmente su infraestructura empresarial, y qué obras se han realizado o están en realización en los últimos cinco años. Este listado, que podrá incluirse en el correspondiente Anejo, debería incluir el tipo de obra, ubicación, importe, fechas de realización, cliente para el que se han ejecutado y administraciones afectadas por las mismas.
- Previsión de los principales proveedores, suministradores, canteras y vertederos que intervendrán en la ejecución de las obras indicando la parte de obra, y aportando documentación acreditativa del compromiso del suministro en tiempo, calidad y cantidad de los materiales de la obra, señalando las últimas relaciones contractuales que han mantenido. La documentación acreditativa podrá incorporarse en un Anejo.

No se valorarán las descripciones genéricas que no se ciñan a las características y detalles propios de esta obra, así como las justificaciones mediante textos copiados íntegramente de los documentos del proyecto de ejecución.

Valoración:

Se valorará en este apartado la idoneidad de los procesos metodológicos propuestos para el desarrollo del contrato y su coherencia con los recursos asignados al mismo.

Justificación en relación con el objeto del contrato: Este estudio permitirá comprobar el conocimiento del Proyecto, del solar y sus condicionantes y la adecuación de los equipos de trabajo a los mismos lo que redundará en una mejor calidad del trabajo y una optimización de los plazos.

2.- Aspectos Medioambientales (Hasta 8 Puntos)

En este apartado se pretende valorar la aplicación en la obra de las medidas medioambientales que el Licitador tenga implantadas.

Documentación:

Este apartado se organizará de acuerdo con el siguiente orden (tendrá una extensión máxima de 8 páginas (DIN A4) a una cara y tamaño de letra 10:

a) Relación de las actuaciones implantadas en la empresa para favorecer la sostenibilidad en los procesos y actividades y el respeto y mejora del medio ambiente y en particular aquellas que tengan aplicación directa en la obra, aparte de las propias contenidas, en su caso, en el Programa de Vigilancia Ambiental (mejoras en jardinería, mantenimiento de la misma, actuaciones concretas de restitución paisajística, etc...

Valoración:

Se valorará en este criterio el grado de concreción y de aplicación específica e inequívoca de las propuestas de actuaciones medioambientales al trabajo que es objeto del presente contrato.

Justificación en relación con el objeto del contrato: Los aspectos relacionados con la sostenibilidad mejoran tanto la calidad de la obra y minimizan las afecciones al entorno y al personal que trabaja en ella.

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 B1 y B2, siendo $B1 > B2$, se pueden dar dos supuestos:
 - a) Que $B2 > 0,25$ en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
 - b) Que $B2 < 0,25$ o bien $B2 = 0,25$ en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si $B1 > B2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, 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 22 meses , a contar desde el día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo.

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, CASA 47 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.

En todo caso, la constitución en mora del Contratista no requerirá intimación previa por parte de CASA 47.

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 por CASA 47 un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el Contratista pidiese otro menor.

La petición de prórroga por parte del Contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de 15 días desde aquél en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que CASA 47 pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.

Si la petición del Contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, CASA 47 deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de 15 días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si CASA 47 denegara la prórroga solicitada o no resolviera sobre ella.

En el caso de que el Contratista no solicitase prórroga en el tiempo y la forma anteriormente señalada, se entenderá que renuncia a su derecho, quedando facultado CASA 47 para conceder, dentro del mes último del plazo de ejecución, la prórroga que juzgue conveniente, con imposición, si procede, de las penalidades correspondientes salvo que considere más aconsejable esperar a la terminación del plazo para proceder a la resolución del contrato.

b) Penalidades por impago a subcontratistas:

De acuerdo a la obligación establecida en el art. 217.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, 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.

Las penalidades se harán efectivas 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.

La pérdida de la garantía o los importes de las penalidades no excluyen la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho CASA 47, originados por el incumplimiento del Contratista. En caso de que se hagan efectivas sobre la garantía las penalidades o indemnizaciones exigibles al Contratista, éste deberá reponer o ampliar aquélla, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

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 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 cualquiera de los miembros de la Dirección Facultativa, existiesen razones para estimarlo no conveniente.

Se podrán verificar abonos a cuenta, previa petición del Contratista por acopio de materiales, en la forma y con las garantías que, a tal efecto, determinan los artículos 155 a 157 del RGLCAP.

- Cuando no haya peligro de que los materiales recibidos como útiles y almacenados en la obra o en los almacenes autorizados para su acopio sufran deterioro o desaparezcan se podrá abonar al contratista hasta el 75 por 100 de su valor incluyendo tal partida en la relación valorada mensual y teniendo en cuenta este adelanto para deducirlo más tarde del importe total de las unidades de obra en que queden incluidos tales materiales. Para realizar dicho abono será necesaria la constitución previa del correspondiente aval, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Contratación, el Director de Obra apreciará el riesgo y fijará el porcentaje correspondiente.

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 puede ser mejorado por los licitadores en su oferta en cuyo caso o la duración será que la contratista adjudicatario ofrezca.

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

Hasta que tenga lugar la firma del Acta de Finalización del Plazo de Garantía, el Contratista responderá de la ejecución de la obra contratada y de las faltas que en ella hubiera, sin que sea eximente ni le de derecho alguno la circunstancia de que los representantes de CASA 47 hayan examinado o reconocido, durante su construcción las partidas o unidades de obra o los materiales empleados, ni que hayan sido incluidos éstos o aquellas en las mediciones y certificaciones parciales.

Durante dicho plazo cuidará el Contratista en todo caso de la conservación y policía de las obras, con arreglo a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas y a las instrucciones que le dicte cualquiera de los miembros de la Dirección Facultativa de las Obras. Si descuidase la conservación y diera lugar a que peligre la obra, se podrán ejecutarán por CASA 47 y a costa del Contratista los trabajos necesarios para evitar el daño.

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 EDIFICACION DE UN EDIFICIO DE 90 VIVIENDAS PARA ALQUILER ASEQUIBLE EN LA ACTUACION LOMA COLMENAR, PARCELA D2, CEUTA. mediante el procedimiento ABIERTO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Presidencia de CASA 47 con fecha 29/05/2026 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 legalmente establecido de 26 días naturales para los contratos de importe inferior a 5.538.000 euros, o de 30 días naturales para los de importe superior, debería ampliarse hasta 45 días con objeto de facilitar la concurrencia en vista de la documentación exigida y la situación actual del sector.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO

Jefe de Unidad de
Obras de Edificación 2

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

Conforme,
Director
General de Edificación