

PCAPT-OA

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES TIPO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS

Procedimiento

ABIERTO

Adjudicación

Oferta Económicamente más Ventajosa

Aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en su reunión del día

3/9/2008

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES TIPO PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO Y ADJUDICACIÓN A LA OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA

1.- REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

Los contratos de obras que se adjudiquen a la oferta económica más ventajosa mediante procedimiento abierto se registrarán por las cláusulas contenidas en este Pliego, en el de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas y en el de Prescripciones Técnicas para cada contrato, en las Instrucciones Internas de Contratación de Zaragoza Vivienda (IIC-SMRUZ) y, para todo lo no previsto en ellos, por la normativa vigente en materia de contratación, LEY 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Estos contratos, que en todo caso tendrán la consideración de privados, se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo en materia de contratación de la Comunidad Autónoma de Aragón y la de la Unión Europea o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado.

Los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas que se aprueben para cada contrato prevalecerán sobre las cláusulas de este Pliego.

2.- DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.

Serán objeto del contrato la realización de las obras a los que se refiera el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas, en relación con el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo conjunto de documentos integrantes tendrán carácter contractual.

La licitación podrá ser por partidas o lotes cuando así se especifique en el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas.

3.- MODALIDAD CONTRACTUAL.

Son contratos de obras aquéllos que tienen por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I de la LCSP o la realización por cualquier medio de una obra que responda a las necesidades especificadas por la entidad del sector público contratante. Además de estas prestaciones, el contrato podrá comprender, en su caso, la redacción del correspondiente proyecto.

Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

El Contrato de Obras a que se refiere el presente pliego tendrá en todo caso la consideración de Contrato Privado, adjudicándose según el procedimiento establecido en la cláusula 12 del presente pliego.

Se consideraran contratos sujetos a regulación armonizada aquellos cuyo valor estimado de contratación (VEC), determinado según las reglas contenidas en el artículo 76 de la LCSP, sea igual o superior a 5.150.000 euros. Los contratos cuyo VEC sea inferior a 5.150.000 euros y superior a 50.000 euros se consideran como contratos no sujetos a regulación armonizada. Y para el caso de valores estimados de contratación inferiores a 50.000 euros, tendrán la consideración de menores, quedando excluidos de la aplicación de este pliego, y siéndoles de aplicación lo establecido en las Instrucciones Internas de Contratación de Zaragoza Vivienda.

El contenido mínimo del contrato, así como la documentación que lo compone, será el establecido en las Instrucciones Internas de Contratación de Zaragoza Vivienda.

Salvo que se disponga otra cosa en los pliegos de cláusulas administrativas o en el documento contractual, cuando de la ejecución del contrato de obras se obtengan productos protegidos por un derecho de propiedad intelectual o industrial llevarán aparejada la cesión de éstos a Zaragoza Vivienda.

El documento contractual no podrá incluir estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintos de los previstos en los pliegos, concretados, en su caso, en la forma que resulte de la proposición del adjudicatario, o de los precisados en el acto de adjudicación del contrato de acuerdo con lo actuado en el procedimiento.

Los contratos a celebrar por Zaragoza Vivienda se perfeccionan mediante su adjudicación, cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella, y, salvo que se indique otra cosa en su clausulado, se entenderán celebrados en su sede social.

Zaragoza Vivienda podrá remitir a un arbitraje, conforme a las disposiciones de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, la solución de las diferencias que puedan surgir sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos que celebre. Los Pliegos de Clausulas Administrativas Particulares Específicas podrán establecer, en su caso, las medidas concretas de arbitraje y resolución de discrepancias.

4.- PRESUPUESTO DEL CONTRATO. PRECIO CIERTO O FÓRMULA PARA SU DETERMINACIÓN.

4.1.- El presupuesto de licitación del contrato será el que figure en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas, que tendrá carácter de máximo.

4.2.- Los licitadores podrán formular ofertas económicas mejorando el tipo establecido a la baja. Las ofertas se entenderán sin inclusión del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que en todo caso se especificará de manera separada y calculado de acuerdo con su normativa reguladora, o del Impuesto que por la realización de la actividad pudiera corresponder.

4.3.- En el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Específicas se establecerá el sistema de determinación del precio de los contratos de obras, que podrá estar referido a componentes de la obra, unidades de ejecución o unidades de tiempo, o fijarse en un tanto alzado cuando no sea posible o conveniente su descomposición, o de una o varias de estas modalidades.

4.4.- Cuando la naturaleza de la obra lo permita, en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Específicas se podrá establecer el sistema de retribución del precio a tanto alzado, sin existencia de precios unitarios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 216 de la LCSP, cuando el criterio de retribución se configure como de precio cerrado.

5.- REVISIÓN DEL PRECIO.

5.1.- La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, a excepción de los casos de fuerza mayor que incidan, en la ejecución de aquel y siempre que no exista actuación imprudente por parte del contratista, tales como:

- a) Los incendios causados por la electricidad atmosférica.
- b) Los fenómenos naturales de efectos catastróficos, como maremotos, terremotos, erupciones volcánicas, movimientos del terreno, temporales marítimos, inundaciones u otros semejantes.
- c) Los destrozos ocasionados violentamente en tiempo de guerra, robos tumultuosos o alteraciones graves del orden público.

5.2.- La revisión de precios del Contrato de obras tendrá lugar cuando se hubiese ejecutado en el 20 por ciento de su importe y haya transcurrido un año desde su adjudicación, de tal modo que ni el porcentaje del 20 por ciento, ni el primer año de ejecución, contado desde dicha adjudicación, pueden ser objeto de revisión, salvo que el órgano de contratación declare la improcedencia de dicha revisión de forma motivada.

5.3.- La revisión consistirá en aplicar, al importe de la contrata, la variación porcentual del Índice General de Precios al Consumo (IPC) que fije el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior.

5.4.- En cualquier caso la actualización sólo se aplicará a petición expresa del adjudicatario, siempre y cuando las previsiones presupuestarias lo permitan y exista conformidad expresa del órgano de contratación de Zaragoza Vivienda. Hasta que dicha actualización no haya sido aprobada por el órgano competente, la firma adjudicataria podrá seguir facturando por el precio vigente hasta ese momento, efectuándose posteriormente la liquidación a que haya lugar.

6.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y SUS PRORROGAS

6.1.- El plazo máximo de ejecución de los trabajos será el señalado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas, iniciándose su cómputo desde la fecha fijada en el documento contractual o en su defecto el día siguiente al de la comprobación del replanteo. Cuando el replanteo, justificadamente, no sea necesario y el contrato no lo especifique el plazo comenzará a computarse desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

6.2.- No se podrá iniciar la ejecución del contrato sin su previa formalización, salvo en los casos declarados de tramitación urgente y con el requisito señalado de estar constituida la garantía definitiva.

6.3.- El plazo contractual sólo será prorrogable cuando así esté previsto en los pliegos o concurren las circunstancias y requisitos exigidos por la legislación vigente en el art. 197.2 de la LCSP.

Quando por causas sobrevenidas, no imputables al adjudicatario, sea necesario la ampliación del plazo de ejecución del contrato, ésta será aprobada por el Órgano de Contratación previos los informes técnicos pertinentes y será obligatoria para el contratista, salvo que el contrato expresamente prevea lo contrario, sin que pueda producirse por el consentimiento tácito de las partes.

El incumplimiento de los plazos previstos podrá dar lugar a la resolución del contrato o al establecimiento de las penalidades.

7.- GARANTÍAS A PRESTAR EN EL CONTRATO.

Deberá acreditarse la prestación de la garantía provisional a favor de Zaragoza Vivienda por un importe equivalente al 2 por 100 del presupuesto de licitación, mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el [modelo de aval \(FR-0703-30\)](#) que como anexo se acompaña al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo (PCAPT), documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza, y que reunirá los requisitos exigidos en el artículo 91 de la LCSP.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato, procediéndose en el propio justificante de haber aportado dicha garantía, a diligenciar su devolución, que será suscrita por el Secretario de la Mesa de Contratación o persona en quien delegue.

En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, o incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

En el caso de uniones temporales de empresarios las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes siempre que, en conjunto, se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

En los casos de cesión de contrato, no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente, hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.

8.- PUBLICIDAD.

Respondiendo a los principios establecidos en el artículo 1 de la LCSP de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, la Sección de Contratación publicará los [anuncios \(FR-0703-31/32/33\)](#) de los contratos a celebrar conforme a lo previsto en la citada ley, con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

Sitios de publicación

D.O.U.E. La publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Unión Europea se realiza a través de Portal de la contratación pública europea (SIMAP) que proporciona informaciones de base, enlaces y herramientas de intercambio automático entre compradores públicos y empresas interesadas en aprovechar las oportunidades de contratación pública en Europa, mediante el enlace: http://simap.europa.eu/index_es.html

B.O.E. La publicación de anuncios en el Boletín Oficial del Estado se realiza a través de Portal del Boletín Oficial del Estado mediante el enlace <http://www.boe.es>

B.O.A. La publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Aragón se realiza en el enlace <http://benasque.aragob.es:443>.

Tablón de anuncios S.M.R.U.Z.

El Tablón de Anuncios de Zaragoza Vivienda se encuentra ubicado en la planta baja de su sede social sita en la calle San Pablo nº 61, 50003 Zaragoza (España). El texto del anuncio se inserta en dicho tablón el día anterior al inicio del plazo de licitación según expresa la diligencia contenida en el mismo y expedida por el Secretario de la Mesa de Contratación.

Prensa La publicación de anuncios en la prensa local se realiza en dos de los diarios de mayor tirada de la ciudad.

Página Web La publicación de anuncios por procedimientos electrónicos, sobre la base de lo dispuesto en el art. 42 de la LCSP se realiza mediante el Perfil de Contratante alojado en la página Web de Zaragoza Vivienda a través del portal institucional www.zaragozavivienda.es cuyo acceso se realiza mediante el enlace: <http://www.zaragoza.es/ciudad/gestionmunicipal/contratos/zaragozavivienda/>

que permite acceder al contenido de las Instrucciones Internas de Contratación, los Pliegos y sus anexos, el anuncio de licitación, así como otros datos de interés como son: La fecha de publicación, estado de adjudicación, contactos, histórico de contrataciones, etc.

9.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL LICITADOR.

Sólo podrán contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional o, en los casos en que así lo exija en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Especificas, se encuentren debidamente clasificadas.

Los licitadores deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

Se presentarán tres sobres cerrados (A, B y C), con la documentación que se especifica en este pliego, indicando en cada uno el nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con el que lo hace, si se efectúa en nombre propio o en representación de otra persona o entidad, teléfono, fax, E-mail, de forma legible. Asimismo, se especificará en los sobres el objeto del contrato. En el interior de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, su contenido, ordenado numéricamente.

Los documentos que deberán contener los sobres a que se refiere esta cláusula son los siguientes:

9.1- SOBRE A. Proposición económica.

El licitador deberá presentar una sola oferta económica, según el [modelo de proposición económica \(FR-0703-29\)](#) que esté incorporado en el Pliego de Clausulas Administrativas Especificas, salvo que en este pliego expresamente se admitan variantes en cuyo caso las ofertas económicas serán únicas en relación con cada una de las variantes ofertadas.

9.2.- SOBRE B. Documentación administrativa.

Este sobre contendrá la siguiente documentación respecto a los requisitos que se indican, sin perjuicio de las especialidades concretadas en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Especificas que se aprueben para cada contratación.

9.2.1.- Certificado del contenido del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado o el correspondiente de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Este certificado acreditará ante Zaragoza Vivienda, y salvo prueba en contrario, la aptitud del licitador en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera, y clasificación, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.

Así mismo deberá acompañarse una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.

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

9.2.2.- Personalidad y capacidad del empresario.

1.- Empresarios españoles. Si la empresa fuera persona jurídica se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I. o el documento que lo sustituya legalmente.

2.- Empresarios no españoles de Estados miembros de la U.E.. Tendrán capacidad para contratar con el sector público, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate.

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

La capacidad de obrar, de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

3.- Otras empresas extranjeras. Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad, en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

Para celebrar contratos de obras será necesario, además, que estas empresas tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

4.- Normas especiales de capacidad. Además de las condiciones de aptitud exigidas por LCSP, los adjudicatarios deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tengan relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y se acredite debidamente y disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

9.2.3.- Representación de los licitadores.

Cuando el licitador no actúe en nombre propio o se trate de sociedad o persona jurídica, habrá de aportar documento fehaciente que acredite que el firmante de la proposición

económica tiene poder bastante para comparecer ante Zaragoza Vivienda y contratar con ella en nombre y representación de la persona o entidad de que se trate. Este poder habrá de estar inscrito en el Registro Mercantil cuando proceda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 y concordantes del Reglamento regulador de este Registro.

En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma o la asesoría jurídica de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

9.2.4.- Declaración responsable de no estar incursos en prohibición de contratar.

Los licitadores deberán presentar declaración de este carácter, haciendo constar que no se hallan comprendidos en ninguna de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar, que se establece en el artículo 49 y 50 de la LCSP.

Zaragoza Vivienda podrá comprobar, en cualquier momento, la veracidad y exactitud de esta declaración, estimándose su falsedad como causa de resolución del contrato.

La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incursos en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

9.2.5.- Certificación acreditativa de las obligaciones de Seguridad Social.

Las empresas licitadoras deberán aportar declaración responsable de hallarse al corriente en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social, con respecto al personal laboral que trabaje a su servicio.

El empresario propuesto como adjudicatario deberá aportar, salvo que ya lo hubiese presentado en el sobre B de documentación administrativa, en el plazo máximo de quince días hábiles las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

9.2.6.- Certificación acreditativa de estar al corriente de las obligaciones tributarias.

Los licitadores deberán aportar los documentos que acrediten estar dado de alta en la fecha de licitación en el Impuesto sobre Actividades Económicas así como el justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado, con la Comunidad Autónoma y con el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los empresarios podrán acreditar estas circunstancias mediante la declaración responsable, no obstante el propuesto como adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de quince días hábiles las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las citadas obligaciones.

Asimismo deberá adjuntarse declaración de no estar la empresa sujeta a tributación en otra Administración distinta a aquella o aquellas a la que se refiera la certificación aportada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43, apartado f) de la Ley 58/2003, de

17 de diciembre, General Tributaria, el adjudicatario del contrato aportará, previamente a la firma del contrato, certificado específico emitido por la Administración Tributaria acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, y se obliga, con el fin de eximir a la propiedad de la responsabilidad subsidiaria prevista en dicho precepto legal, a renovar cada doce meses dicho certificado, de forma que Zaragoza Vivienda tenga en su poder el certificado oficial original expedido por la Administración en los doce meses anteriores al pago de cada factura-certificación correspondiente al presente contrato. La no presentación de dicho certificado renovado por el contratista en tiempo y forma, dará derecho a la propiedad a suspender el pago de las facturas hasta la fecha en que sea aportado por aquella el correspondiente certificado específico emitido por la Administración Tributaria, sin que en este caso pueda entenderse que Zaragoza Vivienda incurre en demora en el pago.

9.2.7.- Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

Deberá acreditarse la prestación de la garantía provisional en las condiciones establecidas en la cláusula 6 del presente Pliego, mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el modelo de aval que como anexo se acompaña al presente pliego, documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza.

9.2.8.- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica.

La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica se realizará por alguno de los siguientes medios, con primacía de lo que a tal efecto señalen los pliegos de cláusulas administrativas particulares específicas.

1.- Empresas españolas.

a) Aportación del certificado de clasificación señalado en el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida con carácter previo a la firma del contrato.

b) Cuando no sea exigida la clasificación a que se refiere el apartado anterior, el licitador podrá optar por justificar este requisito:

- Mediante aportación de certificado de clasificación en alguno de los grupos referidos a obras.

- A través de los medios señalados en el artículo 64 y 65 de la LCSP, en correspondencia con los que se exijan en el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas.

2.- Empresas pertenecientes a Estados miembros de la U.E. y signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

a) Mediante certificación de clasificación o documentos similares que acrediten la inscripción en listas oficiales de empresarios autorizados para contratar establecidas por los Estados miembros de la Unión Europea salvo que el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas exija además la aportación de los señalados en el artículo 64 y 65 de la LCSP.

b) Cuando no sea exigida la clasificación, el licitador podrá optar por justificar este requisito:

- Mediante la aportación de la certificación de clasificación o documento similar a que hace referencia el apartado a)
- A través de los medios señalados en el artículo 64 y 65 de la LCSP, en correspondencia con los que se exijan en el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas.

3.- Otras Empresas Extranjeras.

A través de los medios señalados en el artículo 64 y 65 de la LCSP, en correspondencia con los que se exijan en el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas

Además de la clasificación que resulte procedente para la ejecución del contrato, los licitadores deberán completar en la fase de selección y a efectos de la misma la acreditación de su solvencia mediante el compromiso de adscribir a la ejecución los medios personales o materiales suficientes para ello, que deberán concretar en su candidatura u oferta, cuando así lo exija el Pliego de cláusulas administrativas particulares específicas.

9.2.9.- Contratación con empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad o en situación de exclusión social y con entidades sin ánimo de lucro.

Las empresas que en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por ciento, deberán aportar la justificación fehaciente del cumplimiento de dicha circunstancia.

Igualmente las empresas dedicadas específicamente a la promoción e inserción laboral de personas en situación de exclusión social, reguladas en el apartado 2 de la disposición adicional sexta de la LCSP aportarán el compromiso formal de contratar no menos del 30 por ciento de sus puestos de trabajo con personas pertenecientes a dichos colectivos.

En la misma forma y condiciones en la adjudicación de los contratos relativos a prestaciones de carácter social o asistencial, las entidades sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica, siempre que su finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y figuren inscritas en el correspondiente registro oficial, el licitador aportará la documentación justificativa de dicha situación. Así mismo, estas entidades presentarán el detalle relativo a la descomposición del precio ofertado en función de sus costes.

9.2.10.- Uniones Temporales de Empresas.

En el supuesto de que liciten Uniones Temporales de Empresas (U.T.E.) los documentos a aportar serán los generales enumerados en los apartados precedentes respecto a cada una de las empresas que las constituyan.

Para los casos en que sea exigible la clasificación y concurren en la unión empresarios nacionales, extranjeros que no sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea y extranjeros que sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea, los que pertenezcan a los dos primeros grupos deberán acreditar su clasificación, y estos últimos su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a Zaragoza Vivienda será necesario que los empresarios que deseen concurrir integrados en ella indiquen los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas o profesionales componentes de la Unión.

No será necesaria la formalización de la constitución de la U.T.E. en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

9.2.11.- Jurisdicción competente.

Para las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, la declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

9.2.12.- Declaración expresa responsable de la empresa licitadora relativa al grupo empresarial al que pertenece y comprensiva de todas las sociedades pertenecientes a un mismo grupo, en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

En caso de no pertenecer a ningún grupo empresarial la declaración se realizará en este sentido.

9.2.13.- Manifestación por escrito de que en la oferta presentada se han tenido en cuenta en la elaboración de sus ofertas las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

9.2.14.- Manifestación por escrito de los licitadores en la que deberán indicar la información considerada confidencial de la oferta presentada a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 124.1 de la LCSP.

9.3.- SOBRE C. Requisitos técnicos.

Se aportarán en este sobre los documentos que justifiquen los requisitos técnicos indicados en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas, en correspondencia con los señalados en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en los Pliegos del Proyecto objeto del contrato y con los criterios de valoración para la adjudicación del contrato fijados en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

10.- LICITACIÓN.

10.1.- Lugar y forma de presentación.

Para participar en los concursos que regula este Pliego, el licitador deberá presentar la documentación exigida, dentro del plazo que se señale en el anuncio de licitación en la Sección de Contratación de Zaragoza Vivienda o por el procedimiento establecido en el art. 38.4 c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Se presentarán tres sobres cerrados (A, B y C), con la documentación que se especifica en este pliego, indicando en cada uno el nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con el que lo hace, si se efectúa en nombre propio o en representación de otra persona o entidad, de forma legible. Asimismo, se especificará en los sobre el objeto del contrato. En el interior de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, su contenido, ordenado numéricamente.

10.2.- Plazos de presentación.

Los plazos para la presentación de ofertas y solicitudes se fijarán teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquéllas, atendida la complejidad del contrato, y ningún caso serán inferiores a los mínimos establecidos en la LCSP.

Dicho plazo figurará en el anuncio de licitación expresando la fecha y hora límite para la presentación de las mismas.

En el supuesto de que el día de terminación del plazo fuera sábado o festivo, se entenderá prorrogado hasta el siguiente día hábil.

Cuando el expediente de contratación haya sido declarado de tramitación urgente, los plazos establecidos se reducirán a la mitad.

Una vez presentada la citada documentación, ésta no podrá ser retirada o modificada bajo ningún pretexto.

10.3.- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición en el plazo a que se refiere esta cláusula, sin perjuicio de la aportación de variantes o mejoras, cuando las admita el pliego de cláusulas administrativas específicas y la presentación de nuevos precios o valores en el seno de una subasta electrónica.

Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal de empresas con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

El incumplimiento de estas limitaciones dará lugar a la no admisión de todas y cada una las proposiciones por él suscritas.

10.4.- El licitador deberá presentar la documentación exigida con los requisitos de fehaciencia exigidos en la normativa vigente.

10.5.- Los empresarios no españoles deberán presentar la documentación exigida traducida oficialmente al castellano. (Art. 23 del R.G.L.C.A.P.).

10.6.- Las empresas extranjeras no comunitarias tendrán abierta sucursal en España con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

11. MESA DE CONTRATACIÓN.

11.1.- Composición.

La Mesa de contratación estará integrada por:

- El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. o persona en quien delegue, que actuará como Presidente de la Mesa.
- Un Consejero designado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

- El Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.
- El Interventor General.
- El Director Gerente de la Sociedad.
- Secretaría de la Mesa: Será desempeñada por quien tenga atribuida la competencia para la tramitación del expediente de contratación, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.

Cuando alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos: el Presidente y el Consejero por los miembros del Consejo de Administración que a tal efecto se designen; El Secretario del Consejo de Administración por el Jefe del Área Jurídica; el Interventor General por el funcionario técnico de la Intervención General en quien se delegue y el Director Gerente de la Sociedad por el jefe de Área de Patrimonio y Contratación.

11.2.- Constitución.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

11.3.- Adopción de Acuerdos

Todos los componentes de la Mesa actuarán con voz y voto, a excepción del Secretario de la Mesa que actúa con voz y sin voto y para el cómputo de mayorías se estará a lo señalado en las normas sobre formación de la voluntad de órganos colegiados, disponiendo en todo caso el Presidente de voto de calidad.

Emitidos los [informes técnicos \(FR-0703-40\)](#) por parte del Área Gestora, si se hubieran solicitado, la Mesa de contratación, reunida en acto interno, elevará al Órgano de contratación (Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda) el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá la ponderación de los criterios indicados en los Pliegos.

De todas las reuniones de la Mesa de contratación el secretario de la misma levantará acta sucinta que recoja fielmente las actuaciones habidas. El acta será firmada al menos por el Presidente o el Interventor General y el Secretario de la Mesa de contratación.

11.4.- Asistencia Técnica a la Mesa.

La Mesa podrá requerir la asistencia de técnicos a las reuniones que se celebren a los solos efectos de prestar asesoramiento especializado.

La Mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.

12.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación de los contratos a los que se aplicará este Pliego será por PROCEDIMIENTO ABIERTO a la OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA.

Zaragoza Vivienda no podrán contratar verbalmente, salvo que el contrato tenga, conforme a lo señalado en el artículo 97.1 de la LCSP, carácter de emergencia.

12.1- Actuaciones correspondientes a la apertura de proposiciones económicas.

12.1.1.- Apertura de proposiciones.

Constituida la Mesa en la forma prevista en la cláusula anterior, con carácter previo a la apertura de las proposiciones económicas, procederá formalmente al examen y calificación de la documentación contenida en el sobre B y, en su caso, del sobre C, presentado por los licitadores en tiempo y forma, respecto a los documentos de obligada aportación en este sobre, según los que a tal efecto determine el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

12.1.2.- Exclusión de la licitación

Si la Mesa observase defectos materiales en la documentación presentada que sea susceptible de subsanación podrá conceder, si lo estimase conveniente, un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error.

No serán subsanables los defectos que afecten a la documentación a incluir en los sobres A y C, a la acreditación de la personalidad del firmante, a la constitución de la garantía provisional y a la clasificación del contratista o, en su caso, la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica, que deben incluirse en el sobre B.

Los restantes documentos del sobre B que den lugar a subsanaciones tendrán que estar expedidos con fecha anterior a la apertura de proposiciones o bien referirse al requisito de que se trate con referencia a la misma fecha.

12.1.3.- Apertura y lectura de ofertas económicas.

En el lugar, el día y hora señalada en la convocatoria de la Mesa de Contratación se procederá en acto público a la apertura de los sobres correspondientes a las ofertas económicas. Con anterioridad a esta actuación se dará cuenta de las deficiencias existentes, según la calificación dada por la Mesa a la documentación presentada, objeto de la apertura previa anteriormente señalada, e indicará acerca de la posibilidad de llevar a cabo las posibles subsanaciones.

Asimismo, y también con anterioridad a la apertura de las proposiciones económicas, la presidencia de la Mesa invitará a los licitadores que asistan al acto, o a quien legalmente les represente, para que comprueben la no alteración de los sobres correspondientes a las ofertas económicas.

Este acto finalizará con una invitación del Presidente a los licitadores asistentes o a quienes los representen para que formulen las alegaciones que estimen oportunas acerca del desarrollo del acto de apertura.

De esta reunión de la Mesa de contratación, el Secretario de la misma levantará [acta \(FR-0703-38\)](#) sucinta que recoja fielmente las actuaciones habidas. El acta será firmada al menos por el Presidente, el Interventor General y el Secretario de la Mesa de contratación

12.1.4.- Apreciación de temeridad.

El órgano de contratación establecerá, en su caso, los criterios objetivos, entre ellos el precio, que serán valorados para determinar que una proposición no puede ser cumplida por contener valores anormales o desproporcionados.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal se estará a lo dispuesto en lo artículo 136 del LCSP.

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

a) Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.

b) Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.

En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

c) Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.

En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

d) Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

e) Excepcionalmente, y atendiendo al objeto del contrato y circunstancias del mercado, el órgano de contratación podrá motivadamente reducir en un tercio en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares específicas los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.

f) Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

12.1.5.- Emisión de informes.

Antes de que la Mesa formule propuesta de adjudicación, podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

En el caso de ofertas con valores anormales o desproporcionados la Mesa de Contratación solicitará el asesoramiento de los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda.

12.1.6.- Propuesta de adjudicación.

Vistos los informes técnicos requeridos, la Mesa de contratación, reunida en acto

interno, formulará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación (Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda), teniendo en cuenta los criterios que para la adjudicación se recojan en el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas. En este pliego habrán de establecerse los criterios que han de servir de base para la adjudicación, siguiendo un orden decreciente de importancia con la ponderación que se les atribuye. Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la oferta económicamente más ventajosa es la que incorpora el precio más bajo.

Las empresas que en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por ciento, siempre que dichas proposiciones igualen en sus términos a las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirvan de base para la adjudicación, tendrán preferencia en la adjudicación en los términos establecidos en la disposición adicional sexta de la LCSP.

Si varias empresas licitadoras de las que hubieren empatado en cuanto a la proposición más ventajosa acreditan tener relación laboral con personas con discapacidad en un porcentaje superior al 2 por ciento, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.

Igualmente se establece la preferencia en la adjudicación de contratos, en igualdad de condiciones con las que sean económicamente más ventajosas, para las proposiciones presentadas por aquellas empresas dedicadas específicamente a la promoción e inserción laboral de personas en situación de exclusión social, reguladas en la Disposición Adicional Sexta de la LCSP, valorándose el compromiso formal del licitador de contratar no menos del 30 por ciento de sus puestos de trabajo con personas pertenecientes a dicho colectivo, cuya situación será acreditada por los servicios sociales de Zaragoza Vivienda.

En la misma forma y condiciones se establece tal preferencia en la adjudicación de los contratos relativos a prestaciones de carácter social o asistencial para las proposiciones presentadas por entidades sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica, siempre que su finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y figuren inscritas en el correspondiente registro oficial. En este supuesto el órgano de contratación podrá requerir de estas entidades la presentación del detalle relativo a la descomposición del precio ofertado en función de sus costes.

En el supuesto de que ninguno de los licitadores cumplieren los requisitos anteriores y el precio más bajo fuera ofertado por más de un licitador la adjudicación será la que resulte del sorteo entre ellos.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados en cláusula anterior, estimase que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, acordará la adjudicación a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a los criterios de valoración, que se estime puede ser cumplida a satisfacción de Zaragoza Vivienda y que no sea considerada anormal o desproporcionada.

12.1.7.- Supervisión y aprobación de variantes.

En el caso de que la adjudicación recaiga sobre una propuesta variante, será preceptivo, antes de la adjudicación del contrato, el informe de los Servicios Técnicos del Área de Proyectos, cualquiera que sea la cuantía del contrato.

12.2.- Modificación de la personalidad jurídica de la empresa licitadora.

Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la adjudicación se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora o candidata por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y acredite su solvencia y clasificación en las condiciones exigidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

13.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

A los efectos previsto en el presente pliego, el órgano de contratación de Zaragoza Vivienda lo constituye el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en virtud de sus estatutos, rigiéndose a efectos de composición, constitución, adopción de acuerdos, etc. por lo dispuesto en los mismos.

14.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

14.1.- El órgano de contratación adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, salvo en los casos de que estime que concurre alguno de los supuestos señalados en los artículos 135 y 136 de la LCSP

A los efectos de lo señalado en el párrafo anterior no podrán ser consideradas las diversas proposiciones que se formulen individualmente por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

14.2.- Cuando el único criterio a considerar para seleccionar al adjudicatario del contrato sea el del precio, la adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

Quando para la adjudicación del contrato deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones, salvo que se hubiese establecido otro en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Los plazos indicados en los apartados anteriores se ampliarán en quince días hábiles cuando sea necesario seguir los trámites a que se refiere el artículo 136.3 de la LCSP.

14.3.- De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

Tras la adjudicación, la documentación aportada quedará a disposición de los licitadores que podrán retirarla por sí o por persona debidamente autorizada. Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente.

Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados en la Sección de Contratación incluido el aval.

No obstante el adjudicatario no podrá retirar la documentación acreditativa de la garantía provisional hasta no haber constituido la garantía definitiva.

14.4.- Acordada la adjudicación del contrato, se procederá a efectuar la correspondiente notificación a todos los participantes en la licitación.

Si los interesados lo solicitan, se les facilitará información, en un plazo máximo de quince días a partir de la recepción de la petición en tal sentido, de los motivos del rechazo de su candidatura o de su proposición y de las características de la proposición del adjudicatario que fueron determinantes de la adjudicación a su favor.

El órgano de contratación podrá no comunicar determinados datos relativos a la adjudicación cuando considere, justificándolo debidamente en el expediente, que la divulgación de esa información puede obstaculizar la aplicación de una norma, resultar contraria al interés público o perjudicar intereses comerciales legítimos de empresas públicas o privadas o la competencia leal entre ellas.

14.5.- La adjudicación de los contratos cuya cuantía sea superior a las cantidades máximas de los contratos menores se publicará en el perfil de contratante de Zaragoza Vivienda.

15.- REQUISITOS PREVIOS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

15.1.- Acordada la adjudicación del contrato se procederá a efectuar la correspondiente notificación al adjudicatario de la misma.

15.2.- Efectuada la notificación, el adjudicatario dentro del plazo de 15 días siguientes deberá aportar con carácter previo a la formalización del contrato:

a) Justificante de la constitución de la garantía definitiva equivalente al 4 por 100 del importe de adjudicación, mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el modelo de [aval \(FR-0703-30\)](#) que como anexo se acompaña al Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Tipo (PCAPT), documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza, y que reunirá los requisitos exigidos en el artículo 83 y siguientes de la LCSP.

En el supuesto de que la adjudicación se hubiese efectuado a una oferta con valores anormales o desproporcionados se exigirá una garantía definitiva por el 20% del importe de adjudicación.

b) Justificante del abono de tasa por anuncios de licitación y adjudicación.

c) Documento por el que se designe a un representante de la empresa adjudicataria para las actuaciones tendentes a la adecuada ejecución del contrato, en los términos que, en su caso, se especifiquen en el pliego de prescripciones técnicas. Este pliego podrá determinar la titulación que ha de ostentar el representante.

d) Cuando resulte adjudicataria una U.T.E., además de los documentos anteriormente indicados habrá de aportarse, dentro del mismo plazo, escritura pública de su constitución y nombramiento de representante o apoderado con poderes bastantes, para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo,

sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

e) Con carácter previo a la formalización del contrato, se justificará por el contratista que se ha cubierto la responsabilidad civil.

16.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en el plazo de treinta días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

A petición del contratista se elevará el contrato a escritura pública, siendo a su costa los gastos del otorgamiento. En este caso, el contratista viene obligado a la entrega de una copia autorizada a Zaragoza Vivienda.

17.- EFECTOS DE LA FALTA DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

17.1.- Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, Zaragoza Vivienda podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que se hubiese constituido.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a Zaragoza Vivienda, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

Cuando se acuerde la resolución del contrato porque el adjudicatario no cumple las condiciones necesarias para la formalización del mismo, Zaragoza Vivienda podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas, contando con la conformidad del nuevo adjudicatario, o convocar nueva licitación.

17.2.- No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización, excepto en los casos de urgencia y emergencia previstos en los artículos 96 y 97 de la LCSP.

18.- COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO DE LA OBRA.

18.1.- Una vez formalizado el contrato y, antes de proceder a la comprobación del replanteo, se entregará al contratista un ejemplar completo del proyecto y cuantos documentos complementarios se estimen necesarios para la mejor definición de las obras.

18.2.- En el plazo que señale el Pliego de Prescripciones Técnicas, que en ningún caso podrá ser superior a un mes desde la fecha de formalización del contrato, salvo por causas excepcionales debidamente justificadas, se procederá por los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda con la asistencia del Director de Obra y del Director de la Ejecución de la Obra a llevar a cabo sobre el terreno la comprobación del replanteo previo en presencia del contratista, o de un representante del mismo debidamente autorizado, otorgándose el Acta de Replanteo y de Comienzo de Obra en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.).

18.3.- La demora en la comprobación del replanteo, imputable al contratista será causa de resolución del contrato.

18.4.- El Acta de comprobación del replanteo reflejará la conformidad o disconformidad del proyecto, con especial referencia a las características geométricas de la obra, a la procedencia de los materiales, a la autorización para la ocupación de los terrenos necesarios, a la existencia de servicios afectados

y a cualquier otro extremo que pueda influir en el cumplimiento del contrato.

18.5.- Cuando el resultado de la comprobación del replanteo demuestre la posesión y disposición real de los terrenos y la viabilidad del proyecto, sin reserva por parte del contratista, se dará por el Director de Obra la autorización para iniciar su ejecución, con constancia explícita en el Acta, de la que se dará por notificado el contratista al suscribirla.

18.6.- El cómputo del plazo fijado para la ejecución de las obras se efectuará a partir del día siguiente al que se otorgue el Acta de Replanteo y de Comienzo de Obra.

19.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se ejecutará con estricta sujeción a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo y Específicas, a los Pliegos de Prescripciones Técnicas, así como al Proyecto objeto del contrato, de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista Zaragoza Vivienda y a las de interpretación de carácter técnico que dé la Dirección Facultativa, que en este caso habrán de formularse por escrito o de forma verbal y constarán en el Libro de Órdenes.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y obras realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para Zaragoza Vivienda o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

20.- CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.

20.1.- Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el adjudicatario a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato y siempre que se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión.
- b) Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por ciento del importe del contrato.
- c) Que el cesionario tenga capacidad de contratar y la solvencia que resulte exigible con Zaragoza Vivienda, debiendo estar debidamente clasificado, si tal requisito ha sido exigido al cedente y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.
- d) Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.

20.2.- El adjudicatario, salvo que el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Especificas disponga lo contrario o que por su naturaleza y condiciones se deduzca que ha de ser ejecutado directamente por el adjudicatario, este podrá subcontratar la ejecución de parte del mismo, siempre que las prestaciones parciales no superen en su conjunto el 60% del precio del contrato, salvo que el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Especificas permita un porcentaje superior.

Será requisito para la celebración del subcontrato que el adjudicatario lo comunique con carácter previo y por escrito, señale los trabajos a realizar por la subcontrata y obtenga la autorización expresa de Zaragoza Vivienda.

El Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Especificas podrá incluir, entre los requisitos exigibles al subcontratista que éste cuente con la clasificación adecuada para la obra objeto de la subcontrata, incluida la categoría correspondiente a la cuantía de éste.

La celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 210 y concordantes de la LCSP y, en su caso, por lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

21.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo, por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.

La posibilidad de que el contrato sea modificado y las condiciones en que podrá producirse la modificación deberán recogerse en los Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Especificas y en el documento contractual.

La modificación del contrato se regirá por lo dispuesto en los artículos 202, 217 y concordantes del LCSP, con arreglo al siguiente proceso

21.1.-El Director facultativo de las obras objeto del contrato cuando considere por su propia iniciativa o por la del contratista, la concurrencia de circunstancias que hagan necesaria o conveniente la modificación del proyecto a ejecutar o en ejecución, solicitará del órgano de contratación que le autorice para redactar el proyecto modificado que habrá de ser aprobado por el citado órgano, sin perjuicio de que puedan exigirse las responsabilidades indicadas en los artículos 287 y 288 de la LCSP.

En el expediente que a tal efecto se instruya se dará audiencia al contratista por un plazo no inferior a tres días hábiles, con carácter previo a la aprobación del proyecto modificado y, en su caso, de los gastos complementarios que genere la modificación, debiendo incorporarse al mismo la modificación del proyecto y el informe favorable de los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda.

21.2.- Serán obligatorias para el contratista las modificaciones que se introduzcan en el contrato cuando no superen el 20 por 100 de aumento o disminución del precio primitivo del contrato, siempre que no constituyan una modificación sustancial del proyecto inicial, tal y como la define el artículo 221.1 de la LCSP.

En el límite 20% señalado quedarán incluidas cuantas modificaciones del contrato se propongan.

21.3.- Para las unidades de obra comprendidas en el contrato se aplicarán los precios unitarios del mismo. Para las restantes los precios serán los fijados por el órgano de contratación, tras la audiencia al contratista, anteriormente indicada, sin que formule oposición en este trámite. La falta de aceptación de los precios propuestos posibilitará al órgano de contratación para contratarlas con otro empresario en los mismos precios que hubiese fijado o ejecutarlas directamente. La contratación con otro empresario podrá realizarse por el procedimiento negociado sin publicidad siempre que su importe no exceda del 20% del precio primitivo del contrato todo ello de conformidad con lo señalado en el artículo 217.2 de la LCSP.

21.4.- Cuando la propuesta de modificación exija la suspensión temporal total de la ejecución de las obras, con perjuicio para el interés público, las actuaciones a desarrollar para la continuación provisional de las obras serán las señaladas en el artículo 217.4 de la LCSP, con la limitación cuantitativa relativa al importe máximo de la modificación que no podrá superar el 20 por 100 del contrato originario, además de la existencia del crédito adecuado y suficiente para su financiación.

21.5.- En el caso de que las modificaciones propuestas, aislada o conjuntamente, superen el 20 por 100 del precio primitivo del contrato, será preceptivo su autorización por parte del Consejo de

Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

21.6.- El contratista para ejecutar unidades de obra no incluidas en el contrato originario deberá de tener previo conocimiento de su autorización por el órgano de contratación.

La ejecución de obras no autorizadas previamente no dará derecho a su abono y el contratista vendrá obligado a su demolición y a indemnizar a Zaragoza Vivienda por los daños y perjuicios ocasionados.

21.7.- Las modificaciones del contrato deberán formalizarse del mismo modo que el contrato inicial.

Cada vez que se modifiquen las condiciones contractuales, el contratista en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación, deberá proceder a la actualización del Programa de Trabajos y al reajuste de las garantías prestadas, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado.

22.- OBRAS ACCESORIAS O COMPLEMENTARIAS.

22.1.- Las obras accesorias o complementarias no se considerarán incluidas en el objeto del contrato ni, consiguientemente, podrán incorporarse como modificación del mismo.

22.2.- Estas obras serán objeto de contratación diferenciada con arreglo a los procedimientos y formas legalmente admitidos. No obstante, cuando por circunstancias imprevistas sea necesaria su ejecución y su importe total no exceda del 50% del precio del contrato en el momento de su aprobación, podrán ser adjudicadas al contratista de la obra principal con los precios correspondientes a las unidades de obra incluidas en el proyecto adjudicado originariamente y, para las restantes, los precios se fijarán de forma contradictoria.

En todo caso será requisito necesario para adjudicación de las obras al contratista de la obra principal la imposibilidad de la separación técnica o económica respecto de las incluidas en el contrato originario sin causar inconvenientes mayores a Zaragoza Vivienda o que, aunque se puedan separar de la ejecución de dicho contrato, sean estrictamente necesarias para su ejecución.

22.3.- Si el importe de las obras accesorias o complementarias no incluidas en el proyecto adjudicado excede del porcentaje señalado o no concurren los restantes requisitos, habrán de ser objeto de contratación independiente.

23.- CERTIFICACIONES DE OBRA Y PAGO DEL PRECIO.

23.1 El contratista tiene derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, facturándose por los trabajos efectivamente prestados, conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas y Específicas.

El contratista tendrá derecho al abono de las certificaciones libradas y los pagos de éstas tendrán el carácter de “a buena cuenta”, en los términos expresados en el artículo 215 de la LCSP. Las certificaciones o facturas para el abono de los trabajos efectuados se expedirán tomando como base la valoración correspondiente a los trabajos realmente ejecutados.

23.2 Los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas podrán autorizar valoraciones parciales por trabajos efectuados antes de que se produzca la entrega total de los mismos.

Prevista esta posibilidad, para que las certificaciones consecuencia de dichas valoraciones puedan ser abonadas, deberá solicitarse por el contratista y ser autorizadas por el Director Gerente.

Las certificaciones consecuencia de las valoraciones parciales por trabajos efectuados a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán tramitarse cuando el contratista haya garantizado su importe, mediante la prestación de la garantía correspondiente.

23.3.- Las certificaciones correspondientes a la obra ejecutada serán expedidas mensualmente por la Dirección Facultativa de ésta conforme a los modelos de certificación establecidos por Zaragoza Vivienda.

No obstante, los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas podrá determinar una periodicidad distinta e incluso reducir a una sola certificación cuando las obras contratadas hayan de ejecutarse en un plazo no superior a dos meses.

23.4.- El abono de los trabajos se efectuará, previa presentación de la factura debidamente conformada, dentro de los noventa días siguientes a la fecha de expedición de la correspondiente certificación aprobada que acredite la realización total o parcial del contrato. Cuando no proceda la expedición de certificación y la fecha de recibo de la factura o solicitud de pago equivalente se preste a duda o sea anterior a la realización de las obras, el plazo de noventa días se contará desde la fecha de ejecución de la obra.

Si se demorase el pago del saldo de liquidación, Zaragoza Vivienda deberá abonar al contratista, a partir de los dos meses siguientes a la liquidación contados a partir de la fecha del acta de recepción, el interés legal establecido en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, aplicado a las cantidades adeudadas.

23.5 Pagos a subcontratistas y suministradores.

El contratista principal viene obligado a abonar a los subcontratistas o suministradores el precio pactado en los mismos plazos y condiciones que los previstos en los apartados anteriores para las relaciones entre Zaragoza Vivienda y el contratista.

El plazo para dichos abonos se computarán desde la fecha de aprobación por el contratista principal de la factura emitida por el subcontratista o el suministrador, con indicación de la fecha y del período a que corresponda.

La aprobación o conformidad deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días desde la presentación de la factura. Dentro del mismo plazo deberán formularse, en su caso, los motivos de disconformidad a la misma.

En caso de demora en el pago, el subcontratista o el suministrador tendrá derecho al cobro de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

El contratista podrá pactar con los suministradores y subcontratistas plazos de pago superiores a los establecidos en el presente artículo siempre que dicho pacto no constituya una cláusula abusiva de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 9 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que el pago se instrumente mediante un documento negociable que lleve aparejada la acción cambiaria, cuyos gastos de descuento o negociación corran en su integridad de cuenta del contratista. Adicionalmente, el suministrador o subcontratista podrá exigir que el pago se garantice mediante aval.

23.6.- Los abonos al contratista se efectuarán mediante transferencia bancaria a la entidad financiera

que señale.

24.- DERECHOS DEL CONTRATISTA.

El contratista tendrá derecho a:

- a) Al abono de las certificaciones en el plazo de los tres meses siguientes a la fecha de su expedición.
- b) A la revisión de precios en los términos a que se refiere la cláusula 5 de este pliego.
- c) Al abono de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, a partir de los tres meses siguientes a la fecha de la expedición de las certificaciones o de los correspondientes documentos que acrediten la realización total o parcial del contrato.
- d) A suspender el cumplimiento del contrato por demora en el pago de las certificaciones superior a cuatro meses.
- e) A ejercitar el derecho de resolución del contrato cuando la demora en el pago sea superior a ocho meses, y al resarcimiento de los perjuicios originales por esta demora.
- f) Al abono de la certificación final dentro de los tres meses siguientes a la finalización del contrato.
- g) Al abono de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro, en el pago de la liquidación, en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, a partir de los tres meses siguientes a la fecha de la expedición de dicha la liquidación.
- h) A la devolución de la garantía definitiva, una vez concluida la prestación de los trabajos, aprobada la liquidación del contrato, transcurrido el plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato o resuelto este sin culpa del contratista, sin que resultasen responsabilidades que hubiesen de ejercitarse sobre la misma.
- i) A percibir indemnizaciones por daños y perjuicios derivados de la resolución del contrato por incumplimiento de Zaragoza Vivienda, por suspensión temporal de la prestación de los trabajos en los términos legalmente establecidos, siempre que no dé lugar a la resolución del contrato.
- j) A ser indemnizado por daños y perjuicios en los casos de fuerza mayor, siempre que no concurra actuación imprudente por causa del contratista. Estas indemnizaciones se iniciará a instancia del contratista y será resuelto por el órgano de contratación previo informe del Responsable del Contrato.
- k) A la cesión del contrato en los términos señalados en la cláusula 20 de este pliego.
- l) A subcontratar parcialmente los trabajos conforme se indica en la cláusula 20 de este pliego.
- m) A solicitar la suspensión del contrato en los supuestos establecidos en la Ley y con los efectos determinados en la misma.
- n) A ejercitar el derecho a la resolución del contrato por las causas recogidas en el artículo 206 del LCSP.

25.- OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA.

25.1.- Obligaciones del contratista.

El contratista estará obligado a:

- a) Ejecutar el contrato de conformidad con su contenido, pliegos de condiciones e instrucciones que curse el Responsable del Contrato y la Dirección Facultativa de la obra, en interpretación técnica de éstos documentos.
- b) Conservar las obras en las debidas condiciones hasta la recepción de la obra.
- c) Aceptar las modificaciones de obra que no superen en más o en menos, el 20 por 100 del presupuesto del contrato.
- d) Cumplir el programa de ejecución de la obra, así como el plazo total o los plazos parciales fijados para la ejecución de la obra.
- e) No ejecutar unidades de obras no incluidas en el contrato sin conocimiento previo de haber sido autorizadas por el órgano de contratación, con las consecuencias recogidas en este pliego.
- f) Ejecutar el contrato a su “riesgo y ventura”, salvo los casos de fuerza mayor.
- g) Abonar los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto.
- h) Abonar los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de la aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución.
- i) Abonar cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el pliego de prescripciones técnicas particulares.
- j) Evitar la contaminación que se entenderá comprensiva del medio ambiente atmosférico, de los recursos naturales (cursos de agua, masas forestales, cosechas) y de cualesquiera otros bienes que puedan resultar dañados por motivo de la ejecución de las obras, cumpliendo las órdenes de la dirección para evitar contaminaciones.
- k) Cumplir las disposiciones vigentes en materia Laboral, de Seguridad Social, Prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- l) El contratista instalará a su costa los carteles de identificación de las obras según la definición contenida en Pliego de Prescripciones Técnicas. Por otra parte, en el caso en el que la obra sea financiada total o parcialmente por la Unión Europea, deberá hacerse constar dicho extremo en la señalización de las obras, debiendo en este caso Zaragoza Vivienda comunicar esta circunstancia al adjudicatario de la obra.

25.2.- Sanciones por incumplimiento.

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

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, Zaragoza Vivienda podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

El órgano de contratación podrá acordar la inclusión en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas unas penalidades distintas a las enumeradas en el párrafo anterior cuando, atendiendo a las especiales características del contrato, se considere necesario para su correcta ejecución y así se justifique en la orden de contratación.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades, teniendo Zaragoza Vivienda la misma facultad respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales, cuando se hubiese previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas o cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato, que será inmediatamente ejecutivo. Se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones. Cuando se hagan efectivas sobre la garantía, el contratista vendrá obligado a completar la misma dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la penalización.

La pérdida de la garantía o los importes de las penalidades no excluyen la indemnización por daños y perjuicios a que pueda tener derecho Zaragoza Vivienda originados por la demora del contratista.

25.3.- Responsabilidades del contratista.

El contratista será responsable:

- a) De los defectos de las obras ejecutadas hasta la finalización del plazo de garantía.
- b) De los daños y perjuicios que por vicios ocultos puedan sufrir las obras en el plazo de 15 años siguientes a la finalización del plazo de recepción.
- c) Indemnizar a terceros por los daños y perjuicios que se le causen como consecuencia de la ejecución de las obras.
- d) El contratista responderá económicamente de los daños medioambientales que puedan resultar exigibles de conformidad con lo que se establezca en las normas aplicables.

26.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución del contrato las señaladas en los artículos 206 y 220 de la LCSP.

A los efectos del artículo 206, párrafo h), de la Ley, se considerará causa de resolución del contrato el

incumplimiento de la obligación del contratista de guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.

Además, el contrato podrá ser resuelto por el órgano de contratación cuando se produzcan incumplimientos del plazo total o de los plazos parciales fijados para la ejecución de los trabajos, que hagan presumible razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total, siempre que el órgano de contratación no opte por la imposición de las penalidades señaladas en la cláusula 25 del presente pliego

No obstante, cuando las penalidades por incumplimiento del plazo total o de los plazos parciales alcancen un múltiplo del 5 por 100 del precio del contrato, el órgano de contratación podrá acordar la resolución del mismo, salvo que mantenga su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

La aplicación de las causas de resolución del contrato se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 de la LCSP.

27.- EXTINCIÓN POR CUMPLIMIENTO.

El contrato se extinguirá de forma normal con la terminación de la ejecución total de la obra contratada, de conformidad con el proyecto que haya servido de base para su ejecución y una vez subsanados los defectos observados con ocasión del procedimiento previo a su recepción.

28.- RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

28.1.- El contratista con una antelación de cuarenta y cinco días hábiles, comunicará por escrito a Zaragoza Vivienda la fecha prevista para la terminación o ejecución del contrato, a efectos de que se puedan realizar las inspecciones pertinentes, se elaboren y remitan los partes de desperfectos, se determinen los plazos para su subsanación, se proceda a la subsanación y se fije la fecha de la entrega de la obra y el levantamiento del acta de recepción de la misma.

28.2.- La recepción habrá de efectuarse dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de la obra, computándose este plazo a partir de la fecha en la que el contratista comunique a Zaragoza Vivienda la efectividad de la mencionada terminación, que deberá ser comprobada por la Dirección Facultativa a fin de que pueda ser verificada y formalizada su recepción señalada en la cláusula siguiente, sin perjuicio de la subsanación de defectos.

28.3.- Terminadas las obras y subsanados los defectos observados se procederá a su recepción por parte de Zaragoza Vivienda, con asistencia del responsable del contrato, el contratista y la dirección facultativa, lo que se formalizará en un acta suscrita por éstos, en los términos establecidos en la L.O.E. comenzando entonces el plazo de garantía

28.4.- Cuando el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas así lo determinen, aquellas partes de la obra que sean susceptibles de ser ejecutadas por fases y entregadas para su uso podrán ser objeto de recepción parcial.

28.5.- Dentro del plazo de tres meses contados a partir de la recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

29.- PLAZO DE GARANTÍA.

Será el determinado en el Pliego de cláusulas administrativas particulares específicas, atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra y no podrá ser inferior a un año salvo casos especiales.

30.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA Y LIQUIDACIÓN.

Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, salvo lo dispuesto en el artículo 218 de la LCSP, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía, a la liquidación del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes que deberá efectuarse en el plazo de sesenta días.

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

En el supuesto de recepción parcial sólo podrá el contratista solicitar la devolución o cancelación de la parte proporcional de la garantía, cuando así se autorice expresamente en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

En los casos de cesión del contrato no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.

31.- INCAUTACIÓN DE LA GARANTÍA.

31.1.- La garantía definitiva responderá de los siguientes conceptos:

- a) De las penalidades impuestas al contratista por razón de la ejecución del contrato, cuando aquéllas no puedan deducirse de las certificaciones.
- b) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a Zaragoza Vivienda por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
- c) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que esté establecido en este o en la LCSP.

31.2.- La incautación de la garantía procederá en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo y, con carácter general, en el artículo 208 de la LCSP.

32.- OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN.

Además de las disposiciones recogidas en la cláusula 1 de este pliego, el contratista deberá observar lo dispuesto en cualquier otra disposición de carácter sectorial que pueda afectar a los trabajos objeto del contrato y a su ejecución. También deberá observar las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

A estos efectos, los trabajadores de la empresa adjudicataria no adquirirán vínculo laboral con Zaragoza Vivienda y ésta no asumirá responsabilidad alguna respecto de las obligaciones existentes entre el contratista y sus empleados, aun cuando las medidas que en su caso adopten sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento, incumplimiento, interpretación o resolución del contrato.

33.- JURISDICCIÓN Y RECURSOS.

33.1.- El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados. Este orden jurisdiccional será igualmente competente para conocer de cuantas cuestiones litigiosas afecten a la preparación y adjudicación de los contratos privados que se celebren por Zaragoza Vivienda siempre que estos contratos no estén sujetos a una regulación armonizada. En los contratos sujetos a regulación armonizada el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los mismos.

33.2.- Las decisiones a que se refiere el apartado 2 del artículo 37 de la LCSP que se adopten en los procedimientos de adjudicación de contratos sujetos a regulación armonizada, incluidos los contratos subvencionados, contratos de obras comprendidos en las categorías 17 a 27 del Anexo II de la LCSP de cuantía igual o superior a 206.000 euros, serán ser objeto del recurso especial en materia de contratación que se regula en este artículo con anterioridad a la interposición del recurso contencioso administrativo, sin que proceda la interposición de recursos administrativos ordinarios contra los mismos. No se dará este recurso en relación con los actos dictados en procedimientos de adjudicación que se sigan por el trámite de emergencia regulado en el artículo 97.

33.3.- Las empresas extranjeras estarán sometidas a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo o indirecto puedan surgir en el contrato. La aceptación de esta obligación será acreditada en la forma recogida en la cláusula 9.2.11 de este pliego.

34.- INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS.

34.1.- El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausulado y en los pliegos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista el órgano de contratación.

A tal efecto, el órgano de contratación designará un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquéllos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada Zaragoza Vivienda o ajena a él.

34.2.- Los pliegos de prescripciones técnicas no contendrán cláusulas cuyo contenido corresponda a los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

34.3.- Zaragoza Vivienda podrán remitir a un arbitraje, conforme a las disposiciones de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, la solución de las diferencias que puedan surgir sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos que celebre., los Pliego de Clausulas Administrativas Particulares Específicas podrán establecer, en su caso, las medidas concretas de arbitraje y resolución de discrepancias.

35.- PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES ESPECÍFICAS.

Los pliegos de cláusulas administrativas particulares específicas para cada contrato podrán contener, en función del objeto y finalidad del mismo, al menos, un clausulado referido a los siguientes extremos:

1. Definición del objeto del contrato
2. Condiciones especiales de ejecución del contrato

3. Tipo de contrato y sistema de adjudicación
4. Órgano de contratación
5. Precio cierto o sistema para la determinación del mismo
6. Porcentaje para presumir las bajas como temerarias
7. Fórmula de revisión de precios
8. Plazo máximo de ejecución de los trabajos
9. Cuantías de la garantía provisional y de la definitiva
10. Medios para justificar la solvencia económica, financiera y técnica o profesional
11. Póliza de responsabilidad civil
12. Criterios de valoración a efectos de la adjudicación
13. Plazo de garantía
14. Posibilidad de ofertar variantes
15. Designación de representante de la empresa adjudicataria
16. Porcentaje máximo de la subcontratación
17. Abono y forma de pago
18. Posibilidad de certificaciones por operaciones preparatorias
19. Admisión de ejecución de los trabajos por fases
20. Recepción de lo contratado
21. Subsanación de errores y corrección de deficiencias
22. Responsabilidad por errores y deficiencias
23. Régimen de faltas y sanciones por incumplimiento
24. Propiedad intelectual
25. Protección de datos
26. Causas específicas de resolución del contrato

DILIGENCIA:
Texto aprobado por el Consejo de
Administración de la Sociedad Municipal
de Zaragoza Vivienda, S.L.U. en sesión
celebrada el 3 de septiembre de 2008