
**PLIEGO DE CONDICIONES REGULADORAS DEL
CONCURSO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS
DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

1.- OBJETO

Es objeto del presente pliego el establecimiento de las condiciones reguladoras con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo el concurso para la contratación, por lotes, de las obras de construcción de las siguientes promociones de viviendas protegidas:

- LOTE 1.- Incluye la construcción de 24 viviendas de precio tasado en la parcela 28-N, 47 viviendas de protección oficial en la parcela 28-O y 55 viviendas de protección oficial en la parcela 28-E, todas ellas en la parcela 28 del Plan Parcial de Buztintxuri en Pamplona.
- LOTE 2.- Incluye la construcción de 27 viviendas de protección oficial en la parcela 29-N, 47 viviendas de precio tasado en la parcela 29-O y 51 viviendas de protección oficial en la parcela 29-E, todas ellas en la parcela 29 del Plan Parcial de Buztintxuri en Pamplona.
- LOTE 3.- Incluye la construcción de 126 viviendas de protección oficial en la parcela 13 del Sector Artiberri II de Berriozar.
- LOTE 4.- Incluye la construcción de 84 viviendas de protección Oficial en las parcelas 15AO, 15BO y 15BN del Plan Parcial de Buztintxuri en Pamplona.

La documentación relativa a los proyectos de cada lote se encuentra a disposición de los concursantes, para que realicen las copias necesarias, en “RUBIO PAPELERIA TECNICA”, C/ Francisco Bergamín, 10 de Pamplona.

Las obras de construcción de las viviendas de las promociones expresadas se llevarán a cabo conforme a los proyectos de edificación y urbanización interior de las parcelas, los proyectos de instalaciones y los estudios de seguridad y salud redactados por los técnicos correspondientes.

Las obras se llevarán a cabo con estricta sujeción a dichos proyectos así como a todos los planos de obra que pudieran confeccionarse en el transcurso de las mismas y que fueran necesarios para su correcta ejecución.

La realización de las obras se llevará a cabo por el concepto “llave en mano”, para la entrega de las mismas completamente acabadas y correctamente ejecutadas.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO

Los contratos a celebrar con los adjudicatarios tendrán naturaleza privada de arrendamiento de obra, si bien se regirán en cuanto al procedimiento de adjudicación, por lo previsto en la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio de Contratos Públicos.

3.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Están capacitadas para contratar, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, acrediten la correspondiente solvencia económica y no estén afectadas por ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 18 y 20 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio de Contratos Públicos. Estos requisitos deberán concurrir en el momento de finalización del plazo de presentación de ofertas.

4.- PRESUPUESTOS BASE DE LICITACIÓN

Los presupuestos de los contratos que han de servir de base para la licitación ascienden, para cada uno de los lotes, a las cantidades que a continuación se expresan (IVA excluido), expresándose igualmente los plazos máximos de ejecución para cada uno de ellos.

LOTE 1.-	Presupuesto base:	9.993.810,17 €
	Plazo máximo:	24 meses
LOTE 2.-	Presupuesto base:	9.918.468,46 €
	Plazo máximo:	24 meses
LOTE 3.-	Presupuesto base:	11.309.460,59 €
	Plazo máximo:	24 meses
LOTE 4.-	Presupuesto base:	7.359.000 €
	Plazo máximo:	24 meses

Dichos presupuestos y plazos tienen carácter de máximos, de forma que las ofertas que deberán cursar los licitadores deberán ser de importe y plazo igual o inferiores a los mismos.

5.- ADJUDICACIÓN

Los encargos objeto del presente pliego se adjudicarán por el procedimiento “abierto con publicidad comunitaria” previsto en los artículos 64 y 189 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio de Contratos Públicos.

6.- REQUISITOS PREVIOS DE ADMISION

Serán requisitos indispensables para poder optar a ser adjudicatario de alguno de los lotes objeto del presente concurso reunir las condiciones que a continuación se expresan:

A) SOLVENCIA ECONOMICO-FINANCIERA

Todo concursante deberá aportar los balances anuales y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios de 2006 y 2007 fechados a 31 de diciembre de cada anualidad, debidamente auditados, o en su defecto, acreditando su presentación al Registro Mercantil correspondiente. Deberá aportar igualmente informe emitido por entidad financiera que acredite esta solvencia.

B) SOLVENCIA TECNICA

Todo concursante deberá acreditar haber realizado la construcción, en los cinco años anteriores a la terminación del plazo de presentación de solicitudes, de al menos un número de viviendas finalizadas equivalente al previsto para cada lote al que presente oferta, que deberá acreditar con los correspondientes documentos que lo justifiquen (actas de recepción provisional, certificados de promotores, certificados de Dirección facultativa ...).

A estos efectos, cuando las obras de construcción las haya realizado el concursante en unión o agrupación con otras empresas, se computará como ejecutada la parte proporcional de viviendas correspondiente al licitador.

Del mismo modo, si el concursante fuera una unión o agrupación de empresas, basta que concurra en uno de los miembros el requisito aquí exigido.

Para el supuesto de que un mismo licitador resultara adjudicatario de más de un lote, los requisitos exigidos en el apartado anterior se entenderán referidos a la suma de las viviendas que componen los lotes adjudicados al mismo concursante.

7.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Las solicitudes para concursar deberán presentarse en las oficinas de Viviendas de Navarra, S.A., radicadas en Pamplona, (Navarra), Paseo de Sarasate, 38-2º, antes de las 14 horas del día 18 de mayo de 2009, (hasta cuarenta días naturales después del siguiente al del envío del anuncio del concurso al Diario Oficial de la Unión Europea).

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar a Viviendas de Navarra, S.A. la remisión de la oferta mediante telegrama o fax en el mismo día (nº de fax: 34-948-222991).

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por VINSa con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Las propuestas se presentarán en TRES SOBRES cerrados y firmados por el licitador y que contendrán la siguiente leyenda y documentos:

SOBRE Nº 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA”.

El sobre nº 1 contendrá la siguiente documentación:

1.- Acreditación de la personalidad y representación de la empresa:

El licitador deberá acreditar su personalidad y representación a través de los siguientes medios:

- Copia de la escritura de constitución o, en su caso, de modificación, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuere exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acta fundacional, en el que constarán las normas por las que se regula su actividad, inscritos en su caso en el correspondiente Registro oficial.
- Copia de Poder notarial, inscrito en el Registro Mercantil si ello fuera obligatorio, a favor de la persona que hubiere firmado la proposición en nombre del licitador, así como del D.N.I. o documento que reglamentariamente le sustituya, de la persona apoderada.

En el supuesto de que se presenten proposiciones suscritas por licitadores que participen conjuntamente o por uniones de empresarios, constituidas temporalmente al efecto, se incorporará un escrito en el que conste expresamente tal circunstancia y se designe un representante o apoderado único con facultades para ejercer derechos y cumplir obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo. El escrito habrá de estar firmado tanto por las diversas empresas o personas concurrentes como por el citado representante o apoderado.

2.- Acreditación de que el licitador se halla al corriente de las obligaciones tributarias, para lo cual deberá aportar los siguientes documentos:

- a) Declaración responsable de estar al corriente en el pago del Impuesto de Actividades Económicas y de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto, o en su caso, declaración de estar exento del pago conforme a la Ley 51/2002 de 27 de diciembre de modificación de las Haciendas Locales.

- b) Certificación administrativa vigente, de las Administraciones Tributarias de las que sea sujeto pasivo, de que el licitador se halla al corriente de las obligaciones tributarias respecto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, declaración responsable de que no está sujeto a dichos impuestos.
- c) En todo caso, certificación administrativa vigente, de que no existen deudas de naturaleza tributaria con la Hacienda Foral de Navarra o, en su caso, declaración responsable de que la empresa no es sujeto pasivo de dicha Hacienda Foral.

3.- Acreditación de que el licitador se halla al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social, para lo cual se aportará Certificación vigente de la Tesorería General de la Seguridad Social, de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.

4.- Declaración responsable del licitador de no estar incurso en causa de prohibición de contratar conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 20 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio, de Contratos Públicos.

5.- Declaración responsable de que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad y salud en el trabajo y prevención de riesgos laborales impuestas por las disposiciones vigentes.

6.- Expresión, debidamente justificada mediante los oportunos medios que lo acrediten, **del número de viviendas finalizadas**, cuya construcción haya sido realizada por los solicitantes en los años cinco naturales anteriores a la finalización del plazo de entrega, según los parámetros expuestos en la cláusula sexta, apartado B)

7.- Solvencia económica y financiera

El concursante aportará los balances anuales y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios de 2006 y 2007, conforme a lo expresado en la cláusula sexta, apartado A), así como informe reciente emitido por entidades financieras que acrediten la solvencia económica del licitador. Todo ello constituirá REQUISITO PREVIO para la ADMISION de las ofertas.

8.- Expresión del lote o lotes a los que optan los solicitantes. Cada concursante puede presentar oferta al lote o lotes que considere oportuno, pudiendo igualmente recaer la adjudicación de más de un lote a favor del mismo concursante.

9.- Compromiso de los solicitantes de mantener –en caso de que no lo tuvieran- un **local en la Comunidad Foral de Navarra** a efectos de localización y notificaciones.

10.- Dirección de correo electrónico para la realización de notificaciones por medios telemáticos.

11.- Los licitadores extranjeros deberán presentar una declaración de **someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden**, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de los contratos, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

Las ofertas deberán estar redactadas en el idioma castellano.

Todos los documentos incluidos en el sobre nº 1 deberán ser **originales o fotocopias compulsadas** notarial o administrativamente.

Los datos expresados en los apartados anteriores son comunes a todos los lotes y basta realizar su aportación una sola vez, independientemente del número de lotes al que se opte.

Para cada uno de los lotes al que opte el concursante deberá igualmente presentar, en sobres separados y cerrados, la siguiente documentación:

SOBRE Nº 2 “PROPUESTA TÉCNICA”.

El licitador incluirá en este sobre N° 2 la siguiente documentación técnica requerida, con la limitación de páginas que se establece en cada apartado. **En ningún caso podrán constar en dicha documentación datos referentes a la oferta económica.**

1.- Propuesta técnica para el desarrollo de la obra:

Deberá contener obligatoriamente los siguientes documentos:

- a. Documento razonado de análisis y valoración de las soluciones constructivas y técnicas contempladas en el Proyecto.
Para este apartado se sugiere un máximo de 10 páginas DIN A4 (o su equivalente en superficie en DIN A3).
- b. Documento razonado relativo a las definiciones de planos, mediciones y unidades de obra y resto de documentación del proyecto que se consideren incompletas, incorrectas o interpretables.
Se sugiere un máximo de 10 páginas DIN A4 (o su equivalente en superficie en DIN A3).
- c. Planning detallado de todo el proceso constructivo previsto con expresión detallada del plazo de ejecución que se oferta, (que no podrá ser nunca superior , ni inferior en cuatro meses al previsto para cada lote en el presente pliego), asignación de recursos de personal, materiales y maquinaria.
Se recomienda un máximo de 10 páginas DIN A4, admitiéndose para el diagrama una hoja DIN A3 o su equivalente en superficie.
- d. Organización prevista para las obras en sus distintas etapas. Documentación gráfica de Organización e Implantación en Obra en sus distintas fases.
Para este apartado se recomienda igualmente un máximo de 10 páginas DIN A4 (o su equivalente en superficie en DIN A3).

2.- Medios para la ejecución del contrato:

Deberá contener obligatoriamente los siguientes documentos:

- a. Currículos de los profesionales designados en la Relación del personal propio del licitador adscrito a la obra.

Obligatoriamente figurarán como mínimo el **Jefe (a) de Obra, Encargado (a) de Obra, Responsable de Seguridad y Salud, Responsable de Calidad y Responsable de Instalaciones.**

Los currículos se desarrollarán preferentemente, en un máximo de una hoja DIN A4.

- b. Documento de justificación desglosando por capítulos el PORCENTAJE del Presupuesto del Contrato de ejecución de las Obras que el licitador proponga realizar con sus propios medios y la relación de gremios, empresas suministradoras y subcontratistas propuestos para la ejecución de la obra.

Los capítulos en que se desglose dicho PORCENTAJE, deberán ser los que se describen en el Presupuesto del Proyecto.

El cambio de cualquier subcontrata que figure en la relación presentada requerirá la autorización previa por escrito de Viviendas de Navarra S.A.

No se admitirá la presentación de más de una propuesta por lote. La infracción de esta norma dará lugar a la INADMISIÓN DE TODAS LAS PROPOSICIONES PRESENTADAS POR EL LICITADOR, para ese lote.

Del mismo modo no se admitirán las ofertas de un licitador que concurra en unión o agrupación con otras empresas, cuando haya presentado oferta individualmente a ese mismo lote.

La presentación de ofertas al presente procedimiento, supone la aceptación incondicional de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas que lo rigen y suponen el compromiso de ejecutar el contrato con estricta sujeción al Proyecto.

SOBRE N° 3 “PROPOSICIÓN ECONÓMICA”.

El sobre nº 3 contendrá la siguiente documentación:

La oferta económica , que deberá reunir las siguientes condiciones:

- Habrá de ser necesariamente igual o inferior al presupuesto máximo fijado para cada lote.
- En todo caso se entenderá que el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido está excluido.

Aquellas ofertas que resulten inferiores en más de 15 puntos porcentuales al precio de licitación, serán consideradas **en todo caso, ofertas anormalmente bajas**, dando lugar a la obtención de puntuación “cero” en la valoración económica .

En la presente contratación **no se podrán presentar variantes o alternativas**. La infracción de esta norma dará lugar a la INADMISIÓN DE LAS OFERTAS QUE HAYA SUSCRITO EL LICITADOR para ese lote.

8.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA

Viviendas de Navarra, S.A. constituirá una comisión técnica encargada de analizar y evaluar las distintas ofertas presentadas al concurso. Dicha comisión, en acto interno, calificará la documentación personal de las proposiciones presentadas en plazo, y si la misma fuera incompleta u ofreciese alguna duda se requerirá al licitador que

complete o subsane los certificados y documentos presentados, otorgándole un plazo, de cinco días.

VINSA, procederá a la admisión de los licitadores que hayan presentado correctamente la documentación de este sobre, o la hayan completado y subsanado conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

9.- APERTURA DE LAS PROPUESTAS TÉCNICAS

Efectuada la admisión de licitadores, se procederá por parte de VINSA, en acto interno, a la apertura del sobre de Propuesta Técnica y a la valoración de ésta conforme a los criterios de adjudicación contenidos en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, pudiendo solicitar cuantos informes considere precisos y se relacionen con el objeto de los contratos.

10.- APERTURA DE LAS PROPUESTAS ECONOMICAS

Una vez evacuado el trámite anterior, se publicará en el Portal de Contratación de Navarra el lugar, día y hora en el que tendrá lugar la apertura pública de las ofertas económicas, con una antelación mínima de 72 horas.

Comenzará la sesión, manifestando VINSA las proposiciones admitidas, las rechazadas y la causa de inadmisión de estas últimas. Seguidamente comunicará a los asistentes el resultado de la valoración de la proposición técnica efectuada.

Se procederá a partir de ese momento a la pública apertura de los sobres correspondiente a la oferta económica de cada uno de los lotes.

11.- ADJUDICACIÓN DE LOS LOTES

Se procederá a la valoración y puntuación de las ofertas para cada lote, conforme al baremo que a continuación se detalla. La adjudicación se realizará a la oferta más ventajosa conforme a las siguientes determinaciones:

1.- PROPUESTA ECONOMICA	Máx. 35 puntos
2.- PROPUESTA TECNICA DEL DESARROLLO DE LA OBRA	Máx. 65 puntos
TOTAL MAXIMA PUNTUACION	100 puntos

Para resultar adjudicatario de cualquiera de los lotes ofertados será imprescindible alcanzar una puntuación mínima de 50 puntos.

Situaciones de empate.

Si una vez aplicados todos los criterios precedentes hubiera empate en la puntuación final de dos o más licitadores, se utilizará los siguientes criterios para dirimir el empate:

- 1.- La oferta más económica
- 2.- Si persistiera el empate, se resolverá por sorteo.

A) PROPUESTA ECONÓMICA: (Hasta un máximo de 35 puntos)

La valoración de la oferta económica se hará de acuerdo con lo siguiente:

Para cada licitador se obtendrá la baja de la oferta en porcentaje (valor absoluto), con dos decimales redondeados respecto del presupuesto de licitación.

De todos los valores de baja se obtendrá la baja media .

A cada ofertante se le asignará la puntuación en función de la posición de su baja de oferta respecto del total, conforme a los siguientes parámetros:

Ofertas iguales o superiores al presupuesto base de licitación.....	0 puntos.
Baja media	33 puntos.
Baja máxima	35 puntos.

Los puntos intermedios de la gráfica resultante se obtendrán uniendo estos puntos mediante líneas rectas. A título ilustrativo se adjunta al presente pliego, gráfica, para su mejor comprensión.

Obtendrán cero puntos en este apartado, las ofertas que supongan una baja superior a quince puntos porcentuales respecto del presupuesto base de licitación previsto para cada lote en la cláusula cuarta del presente pliego.

En ningún caso se admitirán bajas respecto de las partidas del proyecto correspondientes al estudio de seguridad y salud, teniéndose por no puestas en caso de realizarse.

B) PROPUESTA TÉCNICA DE DESARROLLO DE LA OBRA: (Hasta un máximo de 65 puntos)

b.1. Documento razonado de análisis y valoración de las soluciones constructivas y técnicas contempladas en el Proyecto. Se pone de manifiesto la especial importancia del estudio de seguridad y salud.

Documento razonado relativo a las definiciones de planos, mediciones y unidades de obra y resto de documentación del proyecto que se consideren incompletas, incorrectas e interpretables. Se valorará el estudio del grado de coincidencia entre documentos del proyecto y la detección de inexactitud en las mediciones.

Demostración del grado de conocimiento de la obra en su entramado interno (conocimiento del solar y entorno, afecciones de tráfico y de población y edificaciones colindantes, estudio de implantación en obra y dificultades para su inicio).

Al apartado b.1 se le otorgará un máximo de 38 puntos.

- b.2. Planning detallado de todo el proceso constructivo con indicación del plazo de ejecución de la obra, que no podrá superar los plazos máximos, ni ser inferior en cuatro meses a los previstos para cada lote en la cláusula cuarta del presente pliego.

Puntuación máxima 6 puntos.

- b.3. Medios personales y materiales asignados a la obra, con indicación del personal técnico que se dedicará a la misma, con indicación expresa del compromiso de que no serán modificados sin causa mayor que lo justifique.

Indicación de la maquinaria a utilizar en la obra. Indicación del porcentaje de obra que el ofertante va a llevar a cabo con sus propios medios y relación de subcontratistas.

Se le otorgará un máximo de 8 puntos.

- b.4. Compromiso de atención adecuada en el servicio post-venta, con indicación de los medios y plazos que dedicarán a este aspecto. Mejoras de las garantías exigidas (aumento de plazos, ...).

Puntuación máxima 7 puntos.

- b.5. Mejoras en las medidas de garantía de la seguridad y salud de la obra, con indicación de su sistema de gestión. Establecimiento de comedores en obra que reúnan las condiciones legales exigidas, otras mejoras en este ámbito que se propongan.

Puntuación máxima 6 puntos.

12.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se formalizará dentro del plazo de 15 días a contar desde el siguiente a la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Para el caso de que una misma solicitud la suscriban diferentes personas físicas o jurídicas, la adjudicación recaerá sobre todas ellas de forma solidaria, sin perjuicio de los acuerdos internos que respecto del reparto del trabajo o la forma de pago del precio pudieran alcanzar.

Cuando no pueda llevarse a cabo la formalización del contrato porque el ofertante seleccionado no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la misma VINSa podrá seleccionar al licitador o licitadores siguientes a aquel, por orden decreciente de valoración de sus ofertas, siempre que ello fuese posible.

13.- COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO

La ejecución del contrato de obra comenzará con el Acta de comprobación del replanteo. A tales efectos, dentro del plazo máximo de UN mes desde la fecha de su formalización, se procederá a la comprobación del replanteo entre VINSa y el contratista, extendiéndose acta de resultado, que será firmada por ambas partes interesadas, dando comienzo al plazo establecido para la ejecución de las obras.

14.- COMIENZO DE LAS OBRAS

Una vez formalizado el contrato y comprobado el replanteo, el comienzo de las obras se hará inmediatamente después de dar orden la Dirección Facultativa o VINSa en dicho sentido y el ritmo y orden de las mismas se ajustará al programa de desarrollo de los trabajos a realizar, en tiempo y costo óptimo, según figura en el Proyecto.

La empresa constructora estará obligada a ejecutar todo aquello que figure grafiado en proyecto, aunque por error u omisión no aparezca debidamente presupuestado; se exceptúa de la obligación anterior, la colocación del mobiliario

grafiado en planos, a efectos meramente ornamentales u orientativos, siempre que éste no figure en presupuesto. En consonancia con lo anteriormente expuesto, el contratista declara conocer en profundidad el proyecto objeto de ejecución, sin que pueda alegar posteriormente desconocimiento del mismo, comprometiéndose a notificar a la propiedad las omisiones y contradicciones que detecte entre el presupuesto y documentos gráficos, y si las hubiere, será la Dirección Facultativa quien determine la prevalencia entre ellos.

15.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución de las obras se empezará a contar desde el día siguiente en que tenga lugar la comprobación del replanteo o, en su caso, la notificación al contratista de la autorización para iniciarlas y aquellas deberán quedar terminadas en el plazo señalado por el adjudicatario en su oferta.

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

Para que las causas de fuerza mayor puedan ser admitidas como motivo de retraso, será preceptivo que la empresa Constructora adjudicataria presente a la Propiedad el correspondiente certificado con el visto bueno de la Dirección Facultativa, en el plazo de ocho días, a contar de la fecha de haberse producido, indicando el motivo de las mismas, y el tiempo de retraso que ello supondrá para las obras, no admitiéndose por la Propiedad ninguna otra forma de justificación.

Se establece de manera expresa el carácter esencial del cumplimiento de los plazos expresados, según la oferta realizada por el contratista.

Cuando por causas imputables al contratista éste hubiera incurrido en demora respecto de los plazos parciales de tal forma que haga presumir racionalmente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final, o éste hubiera quedado incumplido, Viviendas de Navarra S.A. podrá optar por resolver el contrato o exigir su cumplimiento

otorgando una prórroga con la imposición de las penalidades que se establecen en el artículo 103.2 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio de Contratos Públicos.

Cuando las penalidades por demora alcancen el 20% del importe del contrato, VINSa estará facultada para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

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

16.- RIESGO Y VENTURA

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista por el procedimiento “llave en mano” y serán por cuenta de éste las pérdidas, averías o perjuicios que experimente durante la ejecución del contrato sin perjuicio de su aseguramiento por el interesado

Serán por cuenta del adjudicatario todos los tributos, tasas y gastos ocasionados como consecuencia del contrato o de su ejecución.

Será también de cuenta del adjudicatario la realización de todos los trámites necesarios para la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones o licencias que conlleve la ejecución del contrato, así como el abono de cualquier gasto relacionado con ellos.

En el contrato no se llevará a cabo revisión de precios, dado que el presupuesto del Proyecto se encuentra suficientemente valorado en relación con el tiempo de ejecución de la obra.

El Constructor no tendrá derecho a exigir a la Propiedad indemnización alguna por el mayor precio que pudieran costarle las mismas, ni por las maniobras erróneas que

cometiese durante la construcción, así como tampoco por errores en las mediciones de obra, siendo estos conceptos de su exclusivo cargo.

Los precios unitarios que se acuerden entre la Propiedad y la Empresa Constructora son los que figuran en la oferta económica presentada por ésta y que, debidamente firmada por las partes aquí reunidas, se acompañará como anexo al contrato, los cuales se adjuntan a los solos efectos de determinar en cada momento el volumen de obra efectivamente ejecutada, o en el supuesto de realizarse mejoras y modificaciones a la alza o ala baja que, de producirse, deberán contar con el consentimiento expreso y por escrito de la propiedad, previo asesoramiento de la Dirección Facultativa.

La empresa constructora no podrá promover reclamación alguna para una modificación de los precios ofertados por aumento o disminución de la medición que resulte durante la ejecución de la obra o bien por errores de proyecto, decisiones de la dirección facultativa de la obra u otras circunstancias análogas que no tengan expresa aprobación por parte de la Propiedad.

Si por causas excepcionales o imprevistas, fuese necesaria la fijación de precios contradictorios, éstos deberán determinarse por acuerdo entre la Propiedad, Dirección Facultativa y Empresa Constructora, con anterioridad al comienzo de la ejecución de la unidad de obra a que dichos precios se refieren y siguiendo el criterio de los precios contratados.

Entre otros y a título únicamente enunciativo, serán de cuenta de la contrata: la mano de obra, propia y subcontratada; los gastos generales y de financiación; el costo de los ensayos de control (hasta un máximo del 1% del presupuesto de ejecución material) el costo de los elementos de Seguridad y Salud, los gastos derivados de la ocupación en vía pública, las acometidas y consumos de energía eléctrica y de agua necesarios para la obra, medios e instalaciones (transporte, carga y descarga de materiales, vallados y gastos de los mismos, casetas de obra, vigilancia y custodia de los mismos, etc.); los soportes de los carteles normalizados que la propiedad coloque en la obra, limpieza de la obra y mantenimiento de la urbanización hasta la obtención de la licencia de primera utilización. La obra no se recibirá hasta no estar completamente limpia.

El porcentaje establecido del 10 % por ciento para el capítulo de gastos generales y beneficio industrial será fijo durante toda la obra, incluso para el supuesto que existan precios contradictorios, mejoras o modificaciones adicionales.

17- EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas, al Proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste diere al contratista el Director facultativo de las obras o en su defecto Viviendas de Navarra S.A.

No se admitirán modificaciones respecto del proyecto que no hayan sido aprobadas expresamente por VINSAs con carácter previo, junto con sus correspondientes precios contradictorios que de dichas modificaciones se deriven, incurriéndose en caso contrario en responsabilidad por los perjuicios que las mismas puedan producir, con la obligación de reponer los elementos afectados al estado inicial de proyecto.

Cuando las instrucciones fueran verbales, deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

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

18.- OBLIGACIONES LABORALES

El personal que por su cuenta aporte o utilice el adjudicatario para la obra, no adquirirá relación laboral alguna con VIVIENDAS DE NAVARRA S.A., por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente del adjudicatario.

En consecuencia, el adjudicatario deberá cumplir en relación con su personal las obligaciones en materia Laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales.

19.- ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LA OBRA

El personal del adjudicatario adscrito a la obra será regido por encargados en número suficiente para la debida organización y dirección de la obra.

Durante todas las horas hábiles de ejecución de los trabajos estará presente el Jefe de Obra que, a falta de contratista, pueda recibir las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa o, en su defecto, de VINSa.

El contratista respetará las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa o de VINSa. Cuando las mismas fueran de carácter verbal deberán ser ratificadas por escrito en el plazo más breve posible para que sean vinculantes para las partes. La ratificación expresa se realizará en el correspondiente Libro de Ordenes o por cualquier otro medio que sirva para acreditar fielmente su existencia y conformidad.

20.- PAGO DEL PRECIO

A) Redacción de certificaciones

1º.- La redacción de las certificaciones extendidas por duplicado, se llevarán a cabo los **cinco primeros días del mes siguiente** por la Empresa Constructora, previa toma de datos necesarios en obra, que se efectuará conjuntamente con la Dirección Técnica, debiendo ser aprobada y firmada, en su caso, por la Dirección Facultativa y la Propiedad durante los siguientes cinco días. En cada certificación deberán aportarse los TC2 de los trabajadores, junto con las correspondientes cartas de pago o certificados de hallarse al corriente en los mismos ante la Seguridad Social.

Por lo que respecta a la contratación de los lotes 1 y 2 del presente concurso, dado que los mismos están compuestos, cada uno de ellos por tres proyectos de construcción diferenciados, deberán presentarse a VINSa las certificaciones, de forma separada para cada uno de ellos.

2°.- Todas las certificaciones de obra realizadas se considerarán a buena cuenta y como anticipo del pago final, y sin que supongan en forma alguna aprobación y recepción de las obras que comprenden. Los errores que puedan producirse al extenderse las certificaciones no significan aceptación por parte de la Dirección Facultativa, de la Propiedad o de la Contrata, y por lo tanto serán rectificadas y corregidas al verificarse la liquidación y pago finales, en cuyo momento deberán quedar subsanados. Sin perjuicio de lo anterior, si los errores fueron advertidos antes de la terminación de las obras y de la certificación final, serán corregidos en la certificación inmediatamente siguiente a la errónea.

Las mediciones se realizarán meramente a efectos de cuantificar parcialmente el trabajo ejecutado, sin que ello presuponga variación en el sistema a tanto alzado contratado.

La Propiedad se reserva la posibilidad, sin derecho a que genere indemnización, de omitir total o parcialmente la realización de determinadas unidades de obra, cuando la adecuada ejecución del proyecto así lo aconseje, bien por haberse detectado un exceso de medición claramente erróneo, por evitar una duplicidad en la ejecución, o por haber desaparecido la obligación que la soportaba.

Estas unidades serán descontadas del precio en la liquidación final del contrato siempre que la merma del mismo supere el 2% de dicho precio. No obstante, estas omisiones, superen o no dicho porcentaje, podrán ser compensadas con la eventual aparición de partidas nuevas por gastos o unidades de obras imprevistas.

B) Forma de pago.

El importe de las certificaciones tramitadas con arreglo a lo dispuesto a este apartado, será abonado por la Propiedad a los noventa días de la fecha de la certificación. Serán por cuenta de la contratista los gastos de emisión y descuento, en su caso, de dicho efecto.

Las condiciones de pago de la constructora a los subcontratistas no podrán ser más desfavorables que las de la Propiedad respecto a ella siendo el incumplimiento de dichas condiciones objeto de una retención en el abono de las certificaciones de obra por importe igual a la cantidad adeudada. Para la constatación del cumplimiento de este extremo se presentará a la Dirección de Obra un documento suscrito por el Contratista y el Subcontratista afectado en el que se señale expresamente que en el contrato suscrito por ambos se cumple expresamente el aspecto previsto en este contrato sobre las condiciones de pago.

La firma del presente documento sirve a todos los efectos como autorización expresa por parte de la empresa adjudicataria de la obra de la cesión de sus datos por parte de VINSA a la entidad financiera que hará efectivo el pago de dichas certificaciones.

La demora de la terminación de las etapas de obra supondría el correspondiente retraso en el cobro, además de las eventuales sanciones que más adelante se especificarán, excepto en las etapas cuyo cumplimiento corresponde exclusivamente a la Propiedad.

C) Liquidación Final:

Terminada la ejecución de la obra y simultáneamente a la recepción de la misma, se procederá a la liquidación final de su importe, determinándose el saldo en función de:

- a) Precio alzado contratado a riesgo y ventura del contratista, según presupuesto global.
- b) Desviaciones derivadas de hipotéticas modificaciones del Proyecto, aparición de nuevas unidades, etc. ... si las hubiere, que serán objeto de certificación independiente, previa justificación de haberse agotado la partida destinada a imprevistos y sin perjuicio de lo expresado en el apartado A), 2º de la cláusula cuarta.
- c) Certificaciones giradas a cuenta durante la marcha de la edificación.

21.- GARANTÍAS

Terminadas las obras y dentro de los treinta días siguientes a su finalización se levantará el Acta de Recepción, que deberá ser suscrita por el Promotor, el Constructor y la Dirección Facultativa y en ella se hará constar:

- 1.- Las partes que intervienen.
- 2.- La fecha del certificado final de la totalidad de la obra.
- 3.- El coste final de la ejecución material de la misma.
- 4.- La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando en su caso éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un Acta aparte, suscrita por los firmantes de la promoción.
- 5.- Las garantías que se exijan al Constructor para asegurar sus responsabilidades.

Se establece como garantía una retención del 5% a aplicar del importe bruto de cada certificación mensual.

La cantidad que resulte de esta retención podrá ser sustituida, con el consentimiento expreso de Viviendas de Navarra S.A., por un aval ejecutable a primer requerimiento, en el momento de la firma del Acta de Recepción. Este aval tendrá una duración mínima de un año, contado a partir de la obtención de la licencia de primera utilización, y su vigencia se extenderá hasta que VINSa decida expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval.

Durante el plazo de garantía el Contratista vendrá obligado a reparar, corregir y subsanar los defectos, desperfectos o anomalías que se produzcan a consecuencia de los vicios de la construcción, mala calidad de los materiales empleados, empleo de materiales inadecuados, o incumplimiento de las condiciones establecidas. En tal supuesto, la Propiedad requerirá al Contratista para que repare los defectos observados en el plazo prudencial que al efecto le señale, y si no lo hiciera, la Propiedad podrá repararlo por sí mismo con cargo, no sólo a las cantidades retenidas, sino también a otras cantidades que pudieran adeudar al Contratista por otros conceptos. Todo ello sin

perjuicio de la indemnización, que en su caso proceda, por los daños y perjuicios sufridos, cuyo importe también podrá descontar de la misma forma.

Para la devolución de la garantía, será condición indispensable que todas las instalaciones hayan funcionado correctamente durante el período de un año a contar desde la obtención de la licencia de primera utilización y que no hayan aparecido nuevos defectos o vicios que, a juicio de la Dirección Facultativa, se deban a deficiencias en la construcción y no al mal uso. En ningún caso procederá el pago de intereses por las cantidades retenidas.

La recepción final tendrá lugar cuando transcurrido el período de un año desde la recepción provisional hayan sido reparadas debidamente cuantas deficiencias hubieran sido detectadas.

Las garantías previstas en esta cláusula podrán ser ampliadas en función de lo ofertado por el licitador en el concurso.

22.- EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA

Los contratos se ejecutarán con estricta sujeción a los compromisos adquiridos por el adjudicatario en su oferta, y a las cláusulas y condiciones jurídicas y técnicas que rigen los mismos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista Viviendas de Navarra, S.A.

La ejecución de los contratos se desarrollará bajo la supervisión, inspección y control de VINSAs que podrá dictar las instrucciones precisas para el fiel cumplimiento de lo convenido.

Cuando el adjudicatario o personas de él dependientes incurran en actos y omisiones que comprometen o perturben la buena marcha del contrato, VINSAs podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir restablecer el buen orden de la ejecución de lo pactado.

El incumpliendo de las órdenes dictadas por VINSa implicará la imposición de las penalidades que contempla el presente Pliego de condiciones.

El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la convocante o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución de los contratos.

23.- INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Son imputables al contratista todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la ejecución del contrato. VINSa responderá única y exclusivamente de los daños y perjuicios derivados de una orden, inmediata y directa de la misma.

24.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

El incumplimiento de tres órdenes sucesivas de VINSa referidas a las obligaciones asumidas por el adjudicatario, podrá dar lugar a la resolución del contrato.

Cuando el adjudicatario por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, VINSa podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades establecidas en el artículo 103 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio de Contratos Públicos, esto es, el 1 por 10.000 euros diarios.

Cuando las penalidades por demora alcancen el 20% del importe del contrato, VINSa estará facultada para proceder a su resolución o acordar la continuidad de la ejecución del mismo con la imposición de nuevas penalidades, siempre que no rebasen el 50%, en cuyo caso se procederá a la resolución.

La imposición de estas penalidades no excluye la eventual indemnización a la convocante como consecuencia de los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la demora culpable del adjudicatario.

25.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN:

Se señalan como causas de resolución del contrato de obras las previstas en los artículos 124.126 y 139 de la Ley Foral 6/2006 de 9 de junio, de Contratos Públicos. El procedimiento para su declaración y efectos se ajustará a lo dispuesto en dicha Ley Foral.

En caso de resolución del contrato por causas imputables a la Empresa Constructora se abonará a ésta el importe de las obras realizadas hasta el momento, deduciendo un 15% de las mismas en concepto de indemnización de daños y perjuicios, además, esta resolución llevará aparejada la pérdida de la retención como fondo de garantía.

En caso de que la Propiedad, sin causa justificada, ordene la paralización de las obras y la rescisión del contrato, vendrá obligada a abonar a la Empresa Constructora el importe de las obras realizadas, más un 15% de las obras ya ejecutadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

Se considerará causa justificada la orden de paralización de las obras emitidas por un Organismo Oficial, no imputable a ninguna de las partes contratantes. En este supuesto, la Empresa Constructora recibirá como liquidación de las obras ejecutadas la que resulte de la parte de obra realizada a juicio de la Dirección Facultativa.

La liquidación de la obra resuelta deberá incluir la valoración de los daños y perjuicios que la misma haya ocasionado. De no haber acuerdo entre las partes, estas se someten expresamente al Arbitraje de Equidad regulado en la Ley 36/88 de 5 de Diciembre, para lo que nombrará cada parte una persona en representación como Árbitros y solicitarán, conjuntamente o cualquiera de las partes, del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro el nombramiento de un tercer árbitro, sometiéndose ambas partes litigantes plena y exclusivamente al laudo arbitral que se dicte, y corriendo a partes iguales con los gastos ocasionados por él.

26.- CONDICIONES TÉCNICAS

La Empresa Constructora se somete, para todas las cuestiones de carácter técnico a lo consignado en el Proyecto de Ejecución, en los Proyectos de Instalaciones y en el de Seguridad y Salud y demás documentos complementarios, así como a las órdenes que establezca la Dirección Facultativa, previa autorización expresa de la propiedad.

En todas las cuestiones referentes a actuaciones en materia de Seguridad y Salud se estará a lo que establezcan los coordinadores en materia de seguridad y salud de la obra, a quien competen todas las funciones establecidas en el Real Decreto 1627/97 de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La Empresa Constructora se obliga a que todos los materiales empleados sean de la calidad proyectada.

La Dirección de la obra podrá realizar las pruebas que estime oportunas de todos los materiales para comprobar su buena calidad, siendo estas pruebas de cuenta y cargo del constructor.

La Empresa Constructora se obliga a poner a disposición de la Propiedad un muestrario completo de los materiales básicos, en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha del contrato. Estos materiales, designados por la Dirección Facultativa, se depositarán en la oficina de la obra, para su aprobación o rechazo por la Dirección Facultativa.

La propiedad se reserva el derecho de sustituir por otros de parecidas calidades los materiales que considere oportunos, contando con el consentimiento de la Dirección Facultativa. La propiedad indicará a la Empresa Constructora qué materiales deberá sustituir, en cuyo caso se confeccionará, por la Empresa Constructora, el correspondiente presupuesto con base en los precios aprobados, y será sometido al visto bueno de la Dirección Facultativa.

La Empresa Constructora no podrá sustituir materiales de los que se han presupuestado, sin el consentimiento de la propiedad, manifestado a través de la Dirección Facultativa. Las obras no autorizadas, las modificaciones realizadas sin permiso, o mal ejecutadas, a juicio de la Dirección Facultativa, serán corregidas por la Empresa Constructora sin derecho a percibir indemnización alguna hasta merecer la total aprobación de la Dirección. No servirá de excusa para eludir la anterior obligación el hecho de que el Arquitecto o Aparejador haya examinado la construcción durante la Ejecución de las obras, ni que haya sido abonado el importe de las mismas. Todas las autorizaciones a que se refiere lo aquí establecido, deberán ser realizadas de manera expresa por la propiedad.

Si la Dirección Facultativa sospechara la existencia de vicios ocultos, ordenará la revisión de las obras en cualquier época, siendo el importe de la misma de cuenta de la Empresa Constructora si los vicios existen, y de la propiedad en caso contrario.

Las discrepancias que pudieran surgir entre la propiedad y la Empresa Constructora en torno a la construcción serán resueltas, inapelablemente, por el Arquitecto-Director de obra.

Las modificaciones de obra que pueden derivarse de prescripciones impuestas por organismos oficiales, tanto locales como autonómicos y/o compañías suministradoras (telefónica, agua, electricidad, gas, instalaciones contraincendios, etc ...) deberán ser aceptadas por el Contratista con independencia de su influencia en el volumen de las obras a realizar.

La Empresa Constructora presentará a la propiedad relación de las Empresas colaboradoras de los distintos gremios que intervendrán en la obra, reservándose la propiedad el derecho a rechazar alguna de ellas si hubiese motivo que lo justificase, de acuerdo con la Dirección Facultativa.

La Empresa Constructora proporcionará a la Dirección Facultativa y/o a la Propiedad toda aquella información que se le solicite a fin de cumplimentar el Libro del Edificio.

27.- SEGURIDAD

La constructora se compromete expresamente a cumplir y hacer cumplir a sus subcontratistas toda la normativa en vigor en materia de seguridad y salud laboral. Asume como parte integrante de sus obligaciones contractuales con la Propiedad, con independencia de la obligación legal imperativa, cumplir las funciones de planificación de la acción preventiva y de adopción de las medidas preventivas necesarias.

La constructora se compromete a cumplir y a dar cumplimiento a toda la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral; especialmente a la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, con atención particular a su artículo 24, regulador de la coordinación empresarial; a sus Reglamentos de desarrollo; y al Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad en las obras, con atención relevante a sus artículos 7,10,11 y su Anexo IV. Normas y preceptos que la Constructora asegura conocer.

En concreto, como empresario titular del centro de trabajo, la Constructora se compromete a:

- Efectuar la comunicación de apertura de dicho centro de trabajo.
- Adoptar las medidas necesarias para que aquellos otros empresarios que desarrollen actividades en su centro de trabajo reciban la información y las instrucciones adecuadas, en relación con los riesgos existentes en el centro de trabajo y con las medidas de protección y prevención correspondientes, así como sobre las medidas de emergencia a aplicar, para su traslado a sus respectivos trabajadores.
- Vigilar, respecto de las empresas y/o trabajadores autónomos que contraten o subcontraten con la constructora la realización de obras o servicios en el centro de trabajo, el cumplimiento de dichos contratistas, subcontratistas y autónomos de la normativa de prevención de riesgos laborales.
- Elaborar el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo y modificarlo si el proceso de aprobación del plan, de ejecución de la obra, la posible

evolución de los trabajos, o las posibles incidencias en materia de seguridad, así lo demandaran.

- Dar cumplimiento cabal y puntual de las prescripciones contenidas en el citado Plan de Seguridad y Salud Laboral, responsabilizándose de las obligaciones y medidas preventivas que allí se contengan, así como de las que incumban a subcontratistas y trabajadores autónomos.
- Dar estricto cumplimiento a las obligaciones empresariales, respecto de los trabajadores, de información, formación teórica y práctica adecuada y suficiente, consulta y participación, etc ... contenidos en la Ley de Prevención y en el Real Decreto 1627/97.
- Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad durante la ejecución de la obra, y en su caso, de la dirección facultativa.

La constructora se hace responsable de cualquier incumplimiento de los señalados en la presente cláusula, sin perjuicio de las obligaciones que directamente se establezcan en la Ley para la Propiedad, como la formulación de un Estudio de Seguridad y Salud a través de técnico competente, la designación del Coordinador de Seguridad en fase de obra y la cumplimentación y remisión a la Autoridad Laboral del Aviso Previo.

La Empresa Constructora se compromete a tener aseguradas las obras mediante Póliza de Responsabilidad Civil de daños a terceros, incendios y riesgos catastróficos, póliza que amparará tanto a las obras que se ofertan como a los edificios afectados por ellas.

En caso de inobservancia de estas normas, la Empresa Constructora será la única responsable, sin que, en ningún supuesto, quepa responsabilidad alguna a la Propiedad, teniendo ésta acción de repetición en el supuesto de que fuera condenada al pago de alguna indemnización.

Así mismo, la Empresa Constructora se obliga a tener la obra asegurada a todo riesgo de construcción durante el plazo de ejecución de ésta, incluyendo en

dicho segura una adicional de mantenimiento por un período de un año a contar desde la terminación de la obra. El capital asegurado deberá cubrir una cantidad, un 20% superior al importe del precio alzado global más el de seguridad y salud. La póliza que se contrate deberá contener una cláusula de cesión de derechos en lo referente a riesgo de incendios a favor de la Entidad bancaria con la que la empresa promotora contraiga el préstamo hipotecario de las viviendas.

Antes de dar comienzo a la Ejecución de la Obra, el Constructor remitirá copia de la póliza suscrita al Promotor. Asimismo, remitirá copia de los recibos acreditativos de estar al corriente de pago.

Será obligación de la empresa constructora la valoración del Plan de Seguridad y Salud a fin de conseguir su aprobación por el coordinador en materia de Seguridad y Salud.

Será de cuenta del contratista el proyecto y tramitaciones necesarias de los aparatos elevadores.

28.- VISITA A LAS OBRAS

La Empresa Constructora no permitirá, con excepción de las personas autorizadas por la Propiedad o por la Dirección Facultativa, la entrada a las obras.

En aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación el promotor contratará a una empresa de Control Técnico a cuyos representantes el Constructor facilitará la entrada a la obra y asumirá las indicaciones que dicha Empresa de Control le formule para la correcta ejecución de la obra.

29.- ACCIDENTES DE TRABAJO

En caso de accidentes ocurridos a su operarios, con ocasión o por consecuencia de los trabajos efectuados para la ejecución de las obras que ahora se contratan, la Empresa Constructora se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente, siendo la única responsable de su incumplimiento, y sin que, en ningún caso, pueda quedar afectada la

Propiedad, que sin responsabilidad alguna de este género, pudiera repercutir contra la Empresa Constructora si, en su caso, esta fuese condenada, el importe de dicha condena y todos los gastos que se ocasionasen en el proceso judicial.

La Empresa Constructora queda obligada a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes en cada momento preceptúen, para evitar accidentes de trabajo a sus operarios, así como a los que de las empresas colaboradoras y viandantes, no sólo en los andamios, sino en todos los lugares peligrosos de las obras.

De los accidentes y perjuicios que pudieran sobrevenir por no cumplirse la normativa reguladora en la materia, la única responsable será la Empresa Constructora, toda vez que, en los precios contratados, se entienden incluidos todos los gastos precisos para cumplir debidamente las disposiciones legales.

30.- CESIÓN DE DERECHOS

La Empresa Constructora sin previo consentimiento de la Propiedad, no podrá ceder ni traspasar sus derechos y obligaciones derivados de este contrato a otra persona o entidad.

Para subcontratar la ejecución de los trabajos requerirá la aprobación de la Dirección Facultativa. La subcontratación total solo podrá autorizarse en casos justificados de fuerza mayor, y su concesión será material discrecional de la Dirección Facultativa.

La simple retirada, por cualquier causa, de la Empresa Constructora de la ejecución de los trabajos supondrá el incumplimiento de esta cláusula y llevará inherente la resolución del contrato.

31.- INSTALACIONES PROVISIONALES

Serán de cargo y de cuenta de la Empresa Constructora la tramitación y pago de los gastos correspondientes para dotar a la obra de los servicios de agua, luz, vallados,

andamiajes, grúas, permisos oficiales y cierres para apertura de zanjas, acometidas de energía y colectores ..., así como cuantos gastos se causen por estos trámites.

Así mismo, será de cuenta de la Empresa Constructora los consumos de agua y energía eléctrica que se causen hasta la entrega de las obras, así como los de vigilancia de las mismas, todos los gastos por cánones, y tasas por ocupación de aceras y espacios municipales de uso o concurrencia públicos.

Igualmente, serán de cargo de la Constructora los honorarios profesionales que pudieran devengarse por los Proyectos Técnicos y Direcciones correspondientes de las instalaciones que lo precisen hasta su completo funcionamiento y puesta en marcha definitiva.

La empresa constructora se compromete a instalar en el interior de la parcela donde se promueven las edificaciones, valla publicitaria en la que figurará el nombre de Viviendas de Navarra S.A. junto al de la empresa contratista, así como el de la entidad que financia la promoción .

La instalación de dicha valla se realizará en lugar visible y preferente, siguiendo las instrucciones de la promotora y su coste será asumido por la empresa constructora, excepción hecha del vinilo publicitario, que será facilitado a la misma por parte de Viviendas de Navarra S.A. La dimensión del papel del vinilo será de 3 metros de alto por 4 metros de ancho, medidas que deberán ser tenidas en cuenta por la contratista a la hora de preparar el correspondiente soporte.

32.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Formarán parte integrante del contrato, además del presente documento, los que se detallan a continuación:

- El Proyecto de Ejecución de arquitectura (Memoria, Planos, Pliegos de condiciones y Presupuesto del Proyecto de Edificación).
- Los Proyectos de instalaciones.
- El Estudio de Seguridad y Salud.

- Oferta económica presentada por la Empresa Constructora en la que se especifican los precios unitarios y presupuesto de la obra (incluida la revisión incorporada), así como la relación de empresas colaboradoras.
- El planning sobre el ritmo a seguir en la obra y las previsiones de pagos.
- La Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento.

En caso de contradicción parcial entre los anteriores documentos complementarios y el presente contrato prevalecerá lo pacto en este último.

33.- ESCRITURA PÚBLICA

El contrato será elevado a público a petición de cualquiera de las partes siendo de cuenta de quien lo pidiera todos y cualesquiera clase de gastos que se originen.

34.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas relacionadas con la ejecución del contrato serán resueltas por el orden civil de los Tribunales de Justicia, mientras que todo lo referente al procedimiento de adjudicación será impugnabile ante la jurisdicción contencioso administrativa, sometiéndose las partes, con renuncia expresa al fuera que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de Pamplona.