

**Pliego para Licitación de Ejecución de Obras de
Edificación de Viviendas con Suministro de
Materiales**

Madrid, octubre de 2024

1.	DESCRIPCION DEL PROYECTO Y ALCANCE.....	3
1.1.	Introducción a los servicios.....	4
1.1.1.	Trabajos excluidos.....	4
1.1.2.	Ejecución de Obra y Legalización.....	5
1.1.3.	Posventa.....	19
2.	ESPECIFICACIONES DEL SERVICIO.....	20
2.1.	Plazos de ejecución para adecuaciones.....	20
2.2.	Precio.....	20
2.3.	Calidad del Servicio.....	20
2.3.1.	SLAs y penalización.....	20
2.3.2.	Auditorías.....	21
2.4.	Periodo de Garantía.....	21
2.5.	Retención.....	21
4.	TECNOLOGIA.....	22
5.	TRANSFERENCIA DE CONOCIMIENTO.....	22
6.	ANEXOS.....	23

1. DESCRIPCION DEL PROYECTO Y ALCANCE

El presente Pliego tiene por objeto describir las condiciones técnicas, contenido y actividades específicas que deben ser asumidas y desarrolladas por la empresa que resulte adjudicataria (en adelante, el "Contratista") para la ejecución de la finalización de las obras, situadas en la calle Obispo Codina N°22-26 del municipio de Telde, CP 12598, provincia de Las Palmas, propiedad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. La promoción objeto de licitación es un edificio de uso residencial entre medianerías, compuesto por 23 viviendas y aparcamientos. La edificación tiene un avance de obra ejecutada estimado en el 29,97%. Se encuentran totalmente ejecutadas la cimentación, estructura y cubierta, todas ellas en bruto, sin acabados exteriores ni impermeabilizaciones.

El Servicer tiene delegada la gestión integral de la cartera de activos Sareb, y en particular, en todo lo relacionado con los servicios incluidos en este contrato, por tanto, es el responsable directo del encargo, de la coordinación con los agentes de la edificación, de la gestión de los contratos y su seguimiento, y en particular el que afecta a este Pliego de Licitación de Constructora. Para ello, se ayudará de los directores de proyectos y obras (DIP), que entre otras funciones, controlarán tiempos, costes y calidad de los presupuestos de propuestas de adecuación y la posterior ejecución de las obras de edificación, por tanto, el Contratista deberá atender sus requerimientos y del resto de los agentes de la edificación que corresponda.

El objetivo del presente pliego es la selección de un contratista para llevar a cabo actuaciones de ejecución de la finalización de obras sobre un determinado perímetro de activos de tipología residencial. Dichas actuaciones comprenderán la adecuación física y documental de los activos, racionalizando y optimizando el presupuesto que se necesitará para las promociones, conforme a lo que se detalla en el presente pliego. Estas actuaciones se llevarán a cabo sobre la siguiente promoción inmobiliaria de la cartera de Sareb, con obra ya iniciada en su día, actualmente paralizada y con obras ejecutadas en el grado de avance que se indica a continuación:

Dirección	Municipio	Provincia	CC.AA.	Obra paralizada con % Avance de obra (a cierre de feb24)	Plazo de obra pendiente estimado
Calle Obispo Codina N°22-26	Telde	Las Palmas	Canarias	29,97 %	18 meses

Destacamos que el Contratista tendrá relación habitual con el prestador único de servicios para la actividad inmobiliaria (DIP) que contempla entre otras actividades la coordinación global, estrategia inmobiliaria, comercial, técnica, legal y gestión de la cartera licitada. Este único prestador de servicios puede realizar las funciones la de Project Manager/Director Integral de Proyectos, la de Coordinador de Seguridad y Salud, Projectista y director de obra y director de ejecución de obra, según el caso. El DIP, entre otras actividades, supervisará a los agentes de la edificación, la gestión del contrato licitado y su seguimiento, controlará tiempos, costes y calidad de la ejecución de las obras licitadas, por tanto, los contratistas deberán atender sus requerimientos.

1.1. Introducción a los servicios

El rango de actuaciones que representará la base del alcance del presente pliego, de forma general, se corresponde con todas las acciones necesarias para finalizar la ejecución de las obras sobre la promoción anteriormente citada, de forma que permita su legalización para posterior uso y la comercialización de las unidades resultantes. Con carácter enunciativo y no limitativo, en los servicios recogidos en el contrato de ejecución de obra se incluirán aquellas actuaciones, gestiones y tramitaciones necesarias para la finalización de obra del activo, comprendiendo:

- La mano de obra y todos los gastos que ello implique.
- El suministro de los materiales, de la maquinaria y de las instalaciones necesarias para llevar a cabo la ejecución de la obra, así como su preparación, transporte, movimiento, almacenamiento, instalación y puesta a punto.
- Los gastos para la ejecución de acometida de agua y energía eléctrica para la obra así como el correspondiente alta en los suministros.
- Los grupos electrógenos o generadores de energía necesarios, así como el combustible necesario para su funcionamiento.
- Los consumos de suministros, los materiales y medios auxiliares de seguridad y salud de los trabajadores.
- El cerramiento de la obra, vallas, accesos y trabajos para adecuar los accesos a la obra, así como los costes asociados tales como, tasas de ocupación de vía pública.
- La vigilancia y protección durante la ejecución de la obra. Así, el Contratista será el responsable de la vigilancia y protección de la obra, y en consecuencia, deberá evitar los riesgos de accesos indebidos, de ocupación ilegal, de vandalización, de robos de equipamiento de obra o auxiliares, desde la firma del Acta de Inicio de Obras hasta la firma de la Recepción sin Reservas.
- El Contratista deberá proporcionar acceso a las actividades comerciales que le sean requeridas por el Servicer en coordinación con el responsable de Seguridad y Salud.
- También se debe tener en consideración toda la normativa relativa a gestión de residuos, documentando con empresas autorizadas la gestión de estos y su correcto control, siendo dichas tareas, así como las tasas y costes del tratamiento de los residuos, a cargo del Contratista.
- Estarán repercutidos en los precios unitarios, los impuestos, tasas y gravámenes que graven la actividad del Contratista, el coste de los avales y de los seguros, así como el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable y, en especial, con la de prevención de riesgos laborales, con la generación, archivo y custodia de toda la documentación requerida en la misma.
- Generación de toda la documentación requerida por el DIP para la legalización de la promoción y/o su comercialización y venta. A nivel ejemplificativo: boletines, certificados de puesta en marcha de instalaciones, ...

1.1.1. Trabajos excluidos

Quedarán fuera del precio ofertado, los costes asociados a tasas e impuestos correspondientes a las licencias municipales de obra, honorarios de Dirección Integral de Proyecto y Dirección Facultativa, así como derechos de visados colegiales necesarios para la ejecución de las obras.

Igualmente quedarán fuera del precio ofertado, las actividades de mantenimiento necesario desde el punto de vista de conservación (jardinería, limpieza periódica, etc.) una vez recepcionada sin reservas la obra. Sí que están incluidos aquellos necesarios para que la apariencia de los activos sea adecuada hasta la recepción sin reservas y desde el acta de replanteo para facilitar su comercialización, como

limpieza periódica de los activos, mantenimiento de zonas comunes y requerimientos de administraciones públicas, etc.

Se considerarán incluidos en las ofertas la elaboración y tramitación de los proyectos necesarios para la legalización y puesta en marcha de las instalaciones, hasta la conformidad de las compañías suministradoras y su aprobación correspondiente, tramitación y obtención de los permisos, legalizaciones y licencias.

1.1.2. Ejecución de Obra y Legalización

a) Preparación e Inicio de las obras de ejecución:

Una vez formalizado el contrato de ejecución de obra, y cuando se disponga de Licencia de Obra o título habilitante que permita ejecutar los trabajos, el Contratista se coordinará con el DIP para materializar la planificación de la obra recogida en su propuesta, identificando claramente los hitos del acta de replanteo y acta de recepción y procederá a tramitar la comunicación o solicitud pertinente al Ayuntamiento y otros organismos oficiales del inicio de las obras.

Una vez se hayan dado todas las condiciones para que el DIP confirme su autorización al inicio de las obras, se entenderá que estas comenzarán cuando se den cada uno de los siguientes requisitos:

- (i) la firma por la Dirección Facultativa y resto de intervinientes del acta de replanteo;
- (ii) la inclusión en el acta de replanteo de la confirmación de que (a) *“no existe obstáculo alguno para el inicio de las Obras”*; (b) *“el Contratista tiene contratado el personal necesario para el inicio de las Obras”*; y (c) *“se han acopiado los materiales y efectuado el montaje de las instalaciones y de los medios auxiliares necesarios para garantizar el desarrollo ininterrumpido de las Obras”*;
- (iii) la presentación por el Contratista de la solicitud de apertura de centro de trabajo en el organismo correspondiente y en plazo que prescriba la legislación y
- (iv) se haya hecho entrega del Plan de Seguridad y Salud y el mismo haya sido aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud, adicionalmente este deberá confirmar de forma explícita que se dan las condiciones suficientes y necesarias para iniciar la obra.

Si el Contratista no asistiera al acto de inicio de obra (formalización del acta de replanteo) en la fecha establecida por el Servicer, no será motivo para que en esta fecha no comience a computar para el Contratista el plazo de ejecución, salvo que el acta resultara no viable por otras circunstancias. A partir del acta de replanteo, el Contratista deberá asumir los trabajos de mantenimiento, siniestros y requerimientos según tarifa aprobada en la licitación.

Plazo máximo para el Comienzo de las Obras: En todo caso, el comienzo material de las obras deberá producirse no más tarde de una semana desde la firma del acta de replanteo.

b) Ejecución de las obras. Para el seguimiento de los trabajos, el Contratista tendrá personal con presencia permanente en las obras (Jefe de Obra y Encargado de la Obra). El DIP y la Dirección Facultativa también harán visitas semanales para el control de la ejecución.

El Contratista, deberá informar mensualmente a través de la plataforma de gestión que establezca el Servicer, de los hitos y acciones relevantes, comunicaciones, avance de obras, certificaciones, documentación que acredite estar al corriente de pago, actualizaciones de

pólizas SRC y TRC, evolución de la planificación, fotos, etc. El modelo de reporting será notificado por el Servicer debiendo ser entregado en tiempo y forma.

Adicionalmente, el Contratista deberá atender cualquier petición puntual de información sobre el estado de los activos a instancias de la propiedad, del DIP, o de quien este designe y esta documentación también podrá ser gestionada a través de la plataforma de gestión.

El Contratista será considerado como un mero y simple servidor de la posesión, siendo Sareb el auténtico dueño y poseedor de la misma. El Contratista deberá abandonar inmediatamente el Activo Inmobiliario cuando reciba un requerimiento del DIP o del Servicer o la Propiedad a tal efecto. El incumplimiento de esta obligación determinará la obligación de pagar a Sareb el uno por ciento (1%) del volumen del Trabajo o veinte mil Euros (20.000 €) (si el 1% del valor de la obra es inferior a 20.000 Euros) por cada día natural que transcurra hasta que se cumpla correcta y completamente esta obligación. Sin perjuicio de lo anterior, Sareb concederá un plazo razonable para que el Contratista pueda retirar del Activo Inmobiliario cualquier material que pudiere estar acopiado en el mismo.

Durante la fase de ejecución de obra, el Contratista tiene las siguientes obligaciones con carácter no limitativo:

- **Obligaciones estructurantes:**

Sin perjuicio de la relevancia y exigibilidad de todas las obligaciones previstas en el presente pliego respecto del Contratista en relación con las Obras, se considera estructurante del resto, cada una de las siguientes:

- (i) la total ejecución de los trabajos previstos en el Proyecto recogido como Anexo del presente pliego y las especificaciones indicadas por el DIP y la Dirección Facultativa;
- (ii) la finalización de los trabajos dentro de los plazos previstos en el Contrato;
- (iii) la ejecución de los trabajos conforme al Precio estipulado; y
- (iv) el cumplimiento de toda la normativa en materia laboral, de seguridad social, de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud en el trabajo. Todas las obligaciones del Contratista bajo el presente pliego están ya contempladas en el contrato, por lo que su enumeración en este apartado no supone coste adicional alguno.

- **Obligaciones relativas a la ejecución de las Obras:**

El Contratista, como único responsable de la ejecución de las Obras, realizará las mismas con estricta sujeción a la oferta, al Proyecto y a las especificaciones indicadas por el DIP y la Dirección Facultativa, de conformidad con lo previsto en el presente pliego y a las mejores prácticas de la construcción. En el cumplimiento de esta obligación, el Contratista se obliga a seguir en todo momento las indicaciones de la Dirección Facultativa y, en su caso, del DIP. En el caso de que la ejecución de las Obras no se ajuste a lo anterior y sin perjuicio de otras medidas posibles previstas en el presente pliego, el Contratista estará obligado a demoler los trabajos y rectificarlos, sin que sirva de pretexto la conformidad dada a los materiales, o las inspecciones efectuadas por la Dirección Facultativa. La Dirección Facultativa y el DIP serán los únicos competentes para interpretar el Proyecto y juzgar la calidad de las Obras realizadas y de los materiales utilizados. El Contratista se compromete a realizar sin coste alguno adicional ni aumento del plazo, aquellos trabajos o instalaciones necesarios o convenientes a juicio de la Dirección Facultativa, debiendo ejecutar lo omitido, conforme a los criterios de la buena

construcción o la finalidad y uso natural de las construcciones, siguiendo en todo caso las instrucciones de la Dirección Facultativa o del DIP.

- **Obligaciones en materia de cumplimiento normativo:**

- Cumplimiento de la normativa en vigor: en la realización de la Obra el Contratista se obliga a cumplir toda la normativa vigente, tanto estatal como autonómica y local en materia de construcción y, entre otros, el Código Técnico de la Edificación, y en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en el trabajo.
- Cumplimiento de legalidad: en el cumplimiento de sus obligaciones, el Contratista se obliga frente a la Propiedad a realizar todo lo que sea necesario y suficiente, para que la Propiedad, el Contratista y todas las personas jurídicas, personas físicas y entidades que participen como empleados y subcontratistas en la ejecución de la Obra, cumplan la totalidad de las obligaciones establecidas por la legalidad vigente:
 - Velando por que ni el Contratista ni cualquier persona física o jurídica y entidades previstas en este pliego ni la Propiedad incurran en cualquier ilícito previsto en el Código Penal;
 - Cumpliendo las órdenes expresas de cualquier autoridad administrativa de cualquier índole y las demás personas físicas, personas jurídicas y entidades previstas en este pliego; y
 - en general, cumpliendo con toda la normativa aplicable en cada momento.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo: Cumplir con toda la normativa vigente, tanto la estatal, como la local y la autonómica y, en particular, con la normativa de prevención de blanqueo de capitales.
- Normativa en materia de calidad de la edificación: Cumplir con la normativa estatal, autonómica y municipal vigente en cada momento, sobre medidas para la calidad de la edificación.
- LOE y legislación aplicable: El Contratista cumplirá con sus obligaciones y responsabilidades bajo la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación y otra normativa aplicable.
- Obligaciones tributarias: El Contratista, previo al comienzo de los trabajos, entregará al DIP el certificado específico regulado en el Artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003 General Tributaria, acreditativo de que, tanto el propio Contratista como sus subcontratistas, se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias. El DIP podrá recomendar al Servicer retener el pago de cualquier factura que deba abonar al Contratista por cualquiera de los conceptos establecidos en el pliego, como el pago de certificaciones de Obra, de la liquidación final de la Obra y, en su caso, de la liquidación de las Obras ejecutadas en caso de resolución anticipada, hasta que el Contratista (i) aporte dichos certificados emitidos por la Administración tributaria durante los doce (12) meses anteriores al pago de cada factura, (ii) acredite que está al corriente en el pago a sus subcontratistas.

- **Obligaciones en materia de Prevención de Responsabilidad Penal:**

- Cumplimiento: en el cumplimiento de sus obligaciones el Contratista se obliga frente a la Propiedad a velar por el cumplimiento de (i) cualquier política de detección y prevención de riesgos penales que tenga implantada la Propiedad;

- y (ii) cualquier manual de prevención de riesgo penal que haya aprobado la Propiedad. El Contratista notificará a la Propiedad en el plazo de veinticuatro (24) horas sobre cualquier incidencia o circunstancia que pudiera dar lugar, incluso potencialmente, a responsabilidad penal. El Contratista manifiesta conocer y aceptar la política y manual actualmente vigente, de la que ha recibido información con anterioridad a la firma del presente pliego.
- **Indemnidad:** El Contratista manifiesta que todas las tareas relacionadas con la Obra, incluida la seguridad, conservación, mantenimiento y apuntalamiento, realización de obras de demolición, rehabilitación, reacondicionamiento, construcción, acabado, puesta en funcionamiento, gestión, coordinación y seguimiento le han sido confiadas al Contratista en razón de su reputación y prestigio. Por ello, el Contratista mantendrá plenamente indemne al Servicer/DIP y Propiedad y a sus representantes, administradores, directivos, encargados de servicio, empleados, proveedores y clientes, de cualquier daño y perjuicio y responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento (incluso parcial y con concurrencia de culpas) de cualquiera de las obligaciones del Contratista previstas en el presente pliego
 - **Obligaciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo:**

El Contratista se obliga a que en ningún caso ni el Contratista ni ninguna otra persona física ni jurídica ni entidad bajo su responsabilidad, lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes o dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocidas su valor paisajístico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección, ni a llevar a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelo no urbanizable.
 - **Obligaciones de carácter laboral:**

Sin perjuicio de la obligación general del Contratista de cumplir con la normativa en vigor en cada momento en material laboral, de seguridad social, de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud, el Contratista se obliga expresamente a cumplir las siguientes obligaciones:

 - **Mano de obra:** Emplear en la ejecución de la Obra la mano de obra adecuada y suficiente, en cualificación y en número, al tipo y a la magnitud de la Obra, siendo facultad de la Dirección Facultativa y, en su caso, del DIP, solicitar al Contratista que separe a aquellos operarios que, a su juicio, no reúnan las condiciones necesarias de formación o nivel de diligencia para trabajar en la Obra o cuya actitud sea perjudicial para la misma, debiendo producirse tal separación no más tarde de dos (2) días naturales desde la solicitud del cambio o de solicitar la ampliación del equipo si este se manifestase insuficiente para la ejecución de los trabajos contratados, a juicio de la Dirección Facultativa y/o DIP.
 - **Relación de personal:** Deberá asimismo facilitar a la Dirección Facultativa y, en su caso, al DIP para su aprobación antes de dar comienzo a la Obra, relación del personal responsable de la Obra y su cualificación técnica, así como el currículum vitae actualizado de todo ese personal a la fecha del presente pliego. Sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede, el Contratista dispondrá de un equipo de Obra mínimo de acuerdo con el Cuadro de Organización de Obra que se adjunte según el presente Pliego donde se incluyan los datos del

personal, nombres, cualificación y dedicación a la obra del mismo, que ha dispuesto para la obra, y que será aprobado por el DIP.

- **Jefe de Obra:** Nombrar a un jefe de obra con la experiencia y capacitación necesarias para asumir la representación técnica del Contratista en la Obra, que permanecerá en la misma hasta que la misma finalice completamente de conformidad con lo dispuesto en el presente pliego y estará disponible en todo momento hasta la finalización del Período de Garantía de la Obra. El jefe de obra será el representante del Contratista e interlocutor válido de este frente a la Dirección Facultativa y, en su caso, al DIP y será responsable de garantizar que todas las instrucciones impartidas por la Dirección Facultativa y el DIP se cumplan plenamente. La sustitución del jefe de obra requerirá el consentimiento previo de la Dirección Facultativa y, en su caso, del DIP.
- **Encargado de Obra:** Nombrar a encargado de obra con la experiencia y capacitación necesarias para asumir la gestión de los equipos de trabajo y supervisión del desarrollo de la obra. La sustitución del jefe de obra requerirá el consentimiento previo de la Dirección Facultativa y, en su caso, del DIP.
- **Documentos relativos a aspectos laborales:** Entregar a la Dirección Facultativa, en particular al Coordinador de Seguridad y Salud, mensualmente los documentos acreditativos de su inscripción en la Seguridad Social, así como los justificantes de la cotización a la Seguridad Social (RLC y RNT, antiguos TC1 y TC2), el alta en la Seguridad Social y el contrato de trabajo de todos sus trabajadores, que deberán estar al corriente de la percepción de sus haberes.
- **Compromiso de indemnidad:** Mantener indemne a la Propiedad de cualquier obligación de carácter laboral o tributaria relacionada con el personal o las obligaciones fiscales del Contratista. En caso de que la Propiedad sea declarada solidariamente responsable, junto con el Contratista, de las obligaciones de naturaleza salarial, de Seguridad Social o tributarias contraídas por el Contratista, éste autoriza expresamente a la Propiedad para cumplir dichas obligaciones en su nombre y por su cuenta, resarciéndose la Propiedad mediante las cantidades pendientes de abonar. En caso de que dichas cantidades sean insuficientes, la Propiedad tendrá el derecho de exigir al Contratista y, este la obligación de pago, de las cantidades no compensadas junto con el interés legal del dinero en vigor en cada momento incrementado en tres (3) puntos porcentuales, en caso de demora en el pago de dichas cantidades. Los intereses se calcularán a partir del tercer (3) día hábil en que le hubieran sido reclamadas por la Propiedad al Contratista.
- **Obligaciones relacionadas con los subcontratistas:** El Contratista deberá facilitar al DIP una copia de todos los contratos que suscriba con sus subcontratistas y abonar a estos los importes acordados en dichos contratos de manera completa y puntual. El Contratista deberá acreditar al DIP encontrarse al corriente en el pago completo y puntual de los importes que hubiera acordado en los distintos contratos con sus subcontratistas. El DIP podrá denegar el pago de las Certificaciones de Obra en el caso de que no conste el abono por el Contratista de los importes que les corresponde a sus subcontratistas. El Contratista mantendrá también indemne a la Propiedad de cualquier responsabilidad laboral y de seguridad social relacionada con sus subcontratistas.
- **Costes derivados del cumplimiento de las obligaciones:** el coste derivado del cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en el presente pliego está

incluido en el Precio, por lo que su obligada realización no supondrá coste adicional alguno para la Propiedad.

- **Obligaciones en materia de seguridad y salud del Contratista:**

El Contratista asume expresamente la obligación de velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones y prescripciones legales en materia de seguridad y salud en el trabajo, según lo establecido en la normativa vigente aplicable en cada momento (Ley 31/95, R.D. 1627/97, R.D. 171/04, etc.) sin que suponga incremento de coste alguno para la Propiedad. El Contratista se obliga durante la ejecución de las obras a cumplir y hacer cumplir a cualesquiera terceras compañías que subcontrate, trasladando esta obligación a sus contratos, la normativa vigente en cuestión de Seguridad y Salud. El Contratista asume expresamente cualquier responsabilidad civil, administrativa o de cualquier otro tipo derivada del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de Seguridad y Salud. El Contratista cumplirá las disposiciones de la Normativa General, Autonómica y Local, sobre riesgos laborales, conforme a la ley vigente en cada momento. De forma especial:

- Justificará su modalidad de organización preventiva.
- Durante la ejecución de cada Adecuación, cumplirá y hará cumplir a sus trabajadores y empresas subcontratas toda la normativa que afecte en prevención de riesgos laborales y especial el RD 1627/97 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en obras de construcción y la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- Elaborará con carácter previo al inicio de los trabajos un Plan de Seguridad y Salud para obras con proyecto o una Evaluación de Riesgos Laborales (Documento de Gestión Preventiva) para obras sin proyecto.
- No empezará ninguna adecuación sin autorización expresa del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución que se designe.
- Formará con carácter previo a cada trabajador de forma general y específica para cada una de las actividades a realizar.
- Con carácter previo a realizar cualquier actividad informará a sus trabajadores de los riesgos propios del centro de trabajo, los de su puesto de trabajo y los de las actividades a realizar; de las medidas preventivas a adoptar para cada uno los riesgos identificados y de las medidas de emergencia.
- Los trabajadores deberán disponer de apto médico.
- Facilitará a sus trabajadores todos los equipos de protección individual que sean necesarios utilizar para el desarrollo de las actividades contratadas, los cuales serán identificados a través de la evaluación de riesgos específica que se realizará al inicio del contrato. Vigilará la utilización de estos.
- Los equipos de trabajo que empleen dispondrán de marcado CE cuando haya una normativa que así lo exija o en su defecto cumplirán con normas UNE o similares.
- Realizará la coordinación de actividades empresariales con cada una de las empresas o trabajadores autónomos que subcontrate, y vigilará el cumplimiento de estos de la normativa de prevención de riesgos laborales, especialmente a efectos de información, formación, aptitud médica, disposición y uso de equipos de protección individual, etc.
- Cuando normativamente le sea exigible la designación de recursos preventivos para las actividades a ejecutar informará con carácter previo al inicio de los trabajos del personal designado a tal efecto.
- No subcontratará empresas de trabajo temporal ni contratará menores para actividades objeto del contrato.

- **Obligaciones en materia de protección medioambiental:**
 - El Contratista asume expresamente la obligación de velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones y prescripciones legales en materia de medio ambiente, según lo establecido en la normativa vigente aplicable en cada momento sin que suponga incremento de coste alguno para la Propiedad, especialmente en lo que afecta a la retirada y tratamiento de los residuos existentes en los activos que sea necesario eliminar o que se generen por las actividades objeto del pliego.
 - El Contratista se obliga durante la ejecución de la obra a cumplir y hacer cumplir a cualesquiera terceras compañías que subcontrate, trasladando esta obligación a sus contratos, la normativa vigente en materia medioambiental.
 - El Contratista asume expresamente cualquier responsabilidad civil, administrativa o de cualquier otro tipo derivada del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de medio ambiente.
 - El Contratista cumplirá las disposiciones de la Normativa General, Autonómica y Local, sobre medioambiente, conforme a la ley vigente en cada momento.
 - Todos los residuos de construcción y demolición, o de cualquier otro tipo, generados con motivo de las actuaciones objeto del contrato, incluidos aquellos residuos que previamente estuvieran en los activos y que fuera necesario retirarlos, tendrán que ser gestionados por el Contratista o en su defecto entregarlos a un gestor de residuos autorizados.
 - El Contratista conservará todos los certificados y documentación acreditativa de la gestión de residuos y los incorporará a la plataforma de gestión de acuerdo con el procedimiento marcado por el Servicer.
 - Cuando sea necesaria la retirada de un residuo clasificado como peligroso, el Contratista lo gestionará a través de gestores de residuos autorizados para cada tipo según la normativa vigente de aplicación en cada momento.

- **Otras Obligaciones.** Además de las anteriores, el Contratista se obliga a cumplir con las siguientes obligaciones:
 - Proyectos y permisos: El Contratista se obliga a la confección de los proyectos que sean necesarios para la más adecuada ejecución de las Obras e Instalaciones objeto del presente Pliego y las accesorias, excepto los contratados a la Dirección Facultativa, así como a realizar todos los trámites requeridos para la legalización de las instalaciones de la Obra, incluida la ejecución de las medidas correctoras que pudieran ser señaladas por las autoridades competentes, a tramitar, gestionar y obtener los Permisos que fueren necesarios, tanto para la ejecución de todas las Obras contratadas y las accesorias, excepto la Licencia de Obra.
 - Gestión de residuos: Cumplir con las obligaciones establecidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. Una vez finalizada la Obra, el Contratista deberá facilitar al DIP toda la documentación para justificar este cumplimiento.
 - Suministro de materiales: Disponer del suministro de materiales necesario, que deberá acopiar con la antelación necesaria para que no se entorpezca el curso de la construcción, de la mano de obra necesaria, de medios auxiliares de elevación y transporte, andamios, herramientas y cuanto fuere necesario para la ejecución de la Obra. Llevar a cabo todos los trabajos de preparación necesarios y disponer de todos los medios necesarios para desarrollar la Obra al ritmo adecuado a fin de hacer posible el cumplimiento del plazo máximo de finalización de la Obra.

- Recepción de materiales: Cuando sean recibidos los materiales en la Obra, el Contratista firmará una relación de todo lo recibido, haciendo constar su conformidad al estado de los mismos, y desde dicho momento, el Contratista será responsable de la custodia y vigilancia de todos estos materiales que se le entreguen en la obra, de tal manera que cualquier desperfecto o desaparición, será de su responsabilidad y le será directamente descontado su importe real en certificación por el DIP.
- Seguimiento del Plan de Obra Valorado: Junto con la obligación de preparar un Plan de Obra Valorado mensual, en caso de que se produzca cualquier variación en la previsión de flujos de caja, el Contratista deberá comunicarlo a la Dirección Facultativa y al DIP, con una antelación mínima de quince (15) días hábiles respecto de la próxima certificación.
- Accesibilidad y seguridad del Inmueble: Dispondrá y adoptará todas las medidas necesarias que garanticen la accesibilidad y seguridad del Inmueble, que impidan que se menoscaben las condiciones de seguridad y protección contra incendios.
- Supervisión de las condiciones de evacuación: En todas las etapas del programa de Obras se supervisará las condiciones de evacuación hasta el espacio exterior seguro, detección y extinción de incendios, compartimentación y accesibilidad de bomberos a cualquier zona del edificio, verificando que no se menoscaben sus condiciones de seguridad.
- Señalización y balizamiento: Cumplirá de forma ajustada la ordenanza reguladora de señalización y balizamiento de las ocupaciones en las vías públicas que resulte aplicable en cada caso.
- Vigilancia: Procederá a la vigilancia global de la Obra y mantenimiento del vallado o tabiquería provisional y demás elementos necesarios que garanticen la seguridad y accesibilidad del Inmueble.
- Medidas de seguridad: Dispondrá de medidas de seguridad colectivas para la totalidad de la Obra. Será responsabilidad del Contratista la vigilancia de los trabajos y de aquellas zonas concretas que por el desarrollo de los trabajos se mantengan abiertas, realizando un efectivo control de acceso al personal autorizado y el control del cierre de la obra al final del día.
- Vestuarios, aseos y comedores: Dispondrá vestuarios, aseos y comedores para los operarios de la totalidad de la Obra.
- Limpieza de la Obra: El Contratista limpiará periódicamente la Obra o cuando a criterio del DIP y/o la Dirección Facultativa se indique. Las anteriores obligaciones son independientes de la obligación general de mantener la Obra en buen estado de orden y limpieza, conforme a lo dispuesto en el Artículo 10 del Real Decreto 1.627/1997, modificado por el Real Decreto 604/2006, de 19 de mayo. Esta obligación también comprende (i) el establecimiento de un refuerzo diario de limpieza en las zonas de accesibilidad pública; y (ii) la limpieza de la Obra al final de los trabajos, incluyendo las zonas comunes y de paso. A efectos aclaratorios, en el Precio pactado está comprendida la limpieza total de la Obra (paredes, suelos, techos, carpinterías, cristales, aparatos sanitarios, espacios comunes, etc.), una vez esté finalizada, incluyendo elementos comunes, sótanos, cubiertas, fachadas, terrazas, espacios exteriores, etc. Todas las operaciones de limpieza previstas en este apartado se realizarán a entera y exclusiva costa del Contratista y, con respecto a las que deban realizarse a la finalización de los trabajos, comprenderán asimismo la retirada de medios auxiliares y sus basamentos de montaje e instalación auxiliar tales como vallas, oficinas, aseos, vestuarios, etc., reponiendo pavimentos y acerados y reparando cualquier desperfecto ocasionado, tanto en zonas de competencia municipal como privadas. En caso de no proceder a dicha

limpieza, será realizada por un tercero a petición del DIP y se repercutirá posteriormente al Contratista el cargo correspondiente.

- Suministros provisionales: Suministro de agua y electricidad provisional para la totalidad de la Obra, así como el abono del Precio de los contratos de mantenimiento de aquellos ascensores que puedan ser utilizados exclusivamente por el Contratista para la ejecución de la Obra durante el tiempo que sean utilizados por el mismo. El Contratista también asegurará la existencia de alumbrado provisional de toda la Obra, así como los grupos electrógenos o generadores de energía necesarios.
- Suministros definitivos: los gastos necesarios para la ejecución de la acometida de agua y energía eléctrica para la Obra y demás servicios necesarios para la completa y correcta ejecución de los trabajos objeto de este contrato, así como el correspondiente alta en los suministros y seguimiento de la gestión del expediente creado en la compañía suministradora hasta su finalización.
- Control efectivo de los accesos a Obra: Mediante el establecimiento de los sistemas de identificación convenientes o necesarios, así como la recopilación de teléfonos de contacto para resolución de imprevistos.
- EPIS: Cascos y resto de EPIS para visitas en número mínimo de doce, con indicación de la palabra "VISITAS" en lugar visible.
- Oficina de obra: Se deberá disponer de un espacio que permita albergar las reuniones semanales de seguimiento de la obra. Adicionalmente, para obras con un presupuesto de ejecución de contrata superior a 3M€ y con un avance de obra inferior al 50%, y a solicitud del DIP se deberá disponer de una oficina de Obra para la Dirección Facultativa y/o DIP, con dos despachos, sala de reuniones, aseos, mobiliario y aire acondicionado, facilitando servicios de agua, electricidad, saneamiento, telefonía y fotocopiadora, cuando las circunstancias de la obra lo permitan. En caso contrario se habilitará un espacio en la obra para celebración de reuniones de seguimiento, respetando las medidas de seguridad
- Anuncios en las obras o instalaciones: *El contratista podrá poner en las obras e instalaciones los anuncios que acrediten su ejecución por el mismo, sujetándose a las instrucciones que le dé el Director de Obra en cuanto a la forma, número y emplazamiento de las mismas. El contratista no podrá poner en ningún caso, anuncio alguno que tenga carácter de publicidad comercial.*
- Permisos para el vallado: Solicitar y obtener a su cuenta y cargo la autorización municipal correspondiente para el vallado de la Obra, andamios, emplazamiento de grúas, casetas de obra y demás medios auxiliares.
- Retirada de instalaciones provisionales: desmontar y retirar una vez terminadas las Obras, todas las oficinas, almacenes, cerramientos, casetas de guarda, medios auxiliares y sobrantes de materiales de su Propiedad, con anterioridad a la recepción de los trabajos conforme a lo previsto en el presente pliego. El Contratista deberá dejar en el local señalado por el DIP, suficiente material específico de la Obra para la realización de pequeñas reparaciones que debieran realizarse después de la entrega.
- Pago de tasas, arbitrios, derechos y multas: Al pago de las tasas, arbitrios, derechos u otros precios que imponga la Administración Actante en cada caso, derivados de la realización de las Obras, como son, sin carácter exhaustivo: vallas, acometida provisional de agua, electricidad y saneamiento, alumbrado, guardería de las Obras, así como multas que pudieran imponer con motivo de los citados trabajos. Al cumplimiento de cuanto disponen las Ordenanzas Municipales del municipio en que se desarrolle la obra, Reglamentación de Policía Urbana, Sanidad y otras Normas Legislativas.

- Trabajos resultantes de la evaluación de riesgos laborales: Al cumplimiento de lo que se requiera en la Evaluación de Riesgos Laborales realizando a tal efecto la correspondiente Evaluación de Riesgos Laborales en la que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el Estudio de Seguridad y Salud y todo ello, en la forma y con las obligaciones y limitaciones previstas en la Normativa de Prevención de Riesgos Laborales y normas concordantes.
- Presencia: Estar presente por medio de alguno de sus Apoderados, en las Obras cuando sea requerido por la Dirección Facultativa y/o por el DIP y a tener permanentemente al frente de las mismas personal responsable con cualificación técnica para aceptar las indicaciones de la Dirección Facultativa y/o del DIP y asistir a las reuniones de Obra.
- Facilitación de información y documentación: conceder a la Dirección Facultativa, al DIP y a la Empresa de Control de Calidad la documentación y las facilidades que éstas consideren necesarias para la mejor inspección de los trabajos y materiales.
- Libro de Órdenes y Libro de Incidencias: A tener en la Obra a disposición de la Dirección Facultativa o del DIP, un libro de órdenes y un libro de incidencias (este Libro de Incidencias es el que prevé el Artículo 13 del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de construcción, que estará en poder del Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la Obra) donde se anotarán las instrucciones que éstas cursen en las visitas que periódicamente hayan de realizarse.
- Libro del Edificio: El Contratista aportará a la Dirección Facultativa y al DIP toda la documentación que sea necesaria para elaborar el “Libro del Edificio” de acuerdo con las prescripciones reflejadas en la normativa estatal, autonómica y municipal vigente en cada momento.
- Publicidad y señalización en la obra: Cuando en los distintos puntos de la obra figuren elementos publicitarios o señalizaciones con la denominación y anagrama del Contratista, será obligatoria para ésta última y a su costa, que figuren los símbolos y nombre comercial del Servicer, y de la Propiedad en su caso, en igual formato y calidad. En cualquier caso, será a su costa la implantación de un Cartel de Obra conforme al diseño y dimensiones indicadas en la normativa municipal.
- Planos “as built”: presentar al DIP antes de la Recepción de las Obras los planos definitivos “as built” de la Obra (incluso en soporte informático), tanto de albañilería, replanteos, etc., como de las distintas instalaciones objeto del pliego. Asimismo, dichos planos se presentarán en soporte informático a determinar por el DIP y la Dirección Facultativa.
- OCT: El Contratista se obliga a permitir la entrada a la Obra al Organismo o Entidad de Control Técnico nombrado por el DIP y a que sea supervisada la misma y facilitar a los representantes del Organismo de Control Técnico el libre acceso a la Obra o a cualquier otro lugar que éste solicite.
- Desperfectos: El Contratista se obliga a soportar el coste de los desperfectos que se ocasionen en el Inmueble, no objeto de la demolición y cualesquiera instalaciones o servicios por causas imputables a su actuación durante la ejecución de la obra y hasta la Recepción sin reservas de la misma, así como fijar y establecer las protecciones y medidas que resulten necesarias en todos los elementos comunes y especialmente en los accesos que puedan transitarse y viales públicos por lo que asume la obligación de reposición, siendo a cargo del Contratista la tramitación y coste de la ejecución de los trabajos y los permisos correspondientes, con plena indemnidad para la Propiedad por cualquier reclamación que a tal efecto le efectúen terceros o la Administración.

- Apertura de Catas: La Dirección Facultativa podrá ordenar la apertura de catas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del contratista los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, la Dirección certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las catas, valoradas a los precios unitarios del precio de adjudicación. Asimismo, podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del contratista los gastos que por estas operaciones se deriven.
- Control de Materiales: El contratista empleará materiales que se ajusten a la normativa vigente y cumplirán con las condiciones que para cada uno de ellos se especifican en el proyecto técnico, desechándose los que a juicio de la Dirección Facultativa no las reúnan, para lo cual el contratista deberá presentar a la Dirección Facultativa las muestras de cuantos materiales se vayan a emplear para su reconocimiento y aprobación, sin la cual no se autorizará su colocación y puesta en obra, debiéndose demoler, en caso contrario, lo ejecutado con ellos. La Dirección Facultativa facilitará el Plan de Ensayos necesario para la ejecución de los trabajos, que serán a cuenta del Contratista hasta el importe máximo del 1,00% del presupuesto de licitación. No obstante, no tendrá tal limitación y correrán íntegramente por cuenta del contratista, los gastos derivados de controles y ensayos que sean necesarios realizar como consecuencia de defectos en la calidad en la ejecución de la obra.
- Prevención de daños a terceros: No causar daños en la red de servicios del Ayuntamiento o de cualquier otro organismo público o privado y asumir el coste de los desperfectos que se ocasionen en la urbanización (canalizaciones, aceras, mobiliario urbano, instalaciones, asfaltado, etc.) y otros daños que puedan causarse a las Propiedades de terceros durante la ejecución de la Obra y hasta la recepción de la misma, así como el coste de los avales que deban constituirse a favor de los organismos públicos para garantizar la reparación de tales desperfectos, las protecciones en viales, acerados, etc., si fuera necesario y los costes derivados de la infracción en sí. En caso de que haya que talar o trasplantar árboles y/o arbustos, el Contratista realizará dichos trabajos y efectuará la correspondiente reposición a la que obligue, en su caso, el organismo correspondiente. Los trabajos de rotura y reposición de los pavimentos y urbanización que existan antes de comenzar la Obra o se ejecuten durante la duración de las mismas, se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Ayuntamiento y demás organismos públicos, siendo a cargo del Contratista la tramitación y coste de la ejecución de los trabajos y los permisos correspondientes anteriormente citados.
- Instrucciones de la Administración: Cualesquiera trabajos para reparar o reponer pavimentos y asfaltados que existan antes de comenzar la Obra se ejecuten durante la duración de la misma, se efectuarán de acuerdo con las disposiciones de la Administración actuante, siendo a cargo del Contratista la tramitación y coste de la ejecución de los trabajos y los permisos correspondientes.
- Subsanación de defectos: Subsanar todos los defectos que se detecten en la Obra, realizar los repasos finales necesarios y reparar cualquier daño ocasionado con motivo de la ejecución de la Obra, conforme a lo previsto en el presente pliego y en la Ley.
- Visita a la obra de terceros: El Contratista colaborará con el Servicer/DIP, a fin de facilitar el acceso coordinado de personal autorizado por estos para mostrar a posibles clientes la Obra. Esto se hará en coordinación, señalando horas y zonas a visitar para evitar accidentes y trastornos en la Obra. En todo caso, la persona o personas que señale el

Service/DIP acompañará a los posibles clientes, los cuales nunca podrán acceder solos, debiendo el Contratista tomar todas las medidas necesarias para evitarlo.

- Anticipación de adversidades: Realizar sus mejores esfuerzos para el uso de todos los medios disponibles que prevengan retrasos en la Obra por las condiciones meteorológicas adversas.
- Seguridad estructural y escombros: El Contratista será responsable de la seguridad estructural del Inmueble en lo relativo a los trabajos contratados. Tendrá especial cuidado a las indicaciones de la Dirección Facultativa y del DIP en todo lo referente a demoliciones masivas que por su volumen o peso puedan afectar a la estabilidad. Así mismo, dispondrá de medios eficaces y seguros, acordes a la normativa, para la retirada de todos los escombros que se produzcan en la obra.
- Subcontratistas: El Contratista, a mero requerimiento del DIP, deberá acreditar estar al corriente en el pago de los subcontratistas que hubiera contratado para el desarrollo de los trabajos objeto del presente Contrato. La no acreditación de este extremo facultará al DIP para retener el pago que corresponda hasta obtener dicha información.

A efectos aclaratorios, el coste de todas las obligaciones del Contratista previstas en el presente pliego está incluido en los precios de las unidades de obra que constituyen el presente pliego, por lo que su obligada realización no supondrá coste adicional alguno.

- c) **Terminación y revisión de la obra.** Cuando el Contratista haya terminado la obra de ejecución, totalmente repasada, limpia, legalizada, documentada y apta para habitar, justificará la terminación de los repasos detectados en la revisión de los inmuebles, efectuada por el equipo técnico propio que el Contratista disponga al efecto, emitiendo una comunicación por escrito al DIP, solicitando la conformidad de las obras ejecutadas.

El Service, el DIP o cualquier tercero designado por aquél podrá decidir que ciertas partes de la obra se utilicen por la Propiedad o por terceros, a medida que se alcance su terminación, bien sea total o parcial y antes de que los restantes trabajos se hayan terminado en su totalidad. Esta decisión no estará sujeta a que estén acabados ciertos trabajos cuya ejecución no se considere indispensable por la Propiedad, el DIP o cualquier tercero designado por aquélla, ni implicará en ningún caso recepción del Trabajo con o sin reservas, ni la obligación de pago de importe alguno a favor del Contratista. En tal caso, deberán observarse los requerimientos exigibles en materia de seguridad y salud que resulten aplicables de conformidad con la normativa de Prevención de Riesgos Laborales aplicables en cada momento.

La consideración de las Obras como “finalizadas” exige el cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos, sin excepción:

- Ejecución completa: La ejecución completa de todas las partidas o unidades de Obra a que se refiere este pliego.
- Puesta en marcha y limpieza: La puesta en marcha de las Obras y de todas sus instalaciones y la limpieza exhaustiva de las mismas.
- Puesta en servicio y entrega de instalaciones comunitarias: una vez se disponga de suministro eléctrico definitivo, se efectuarán puestas en servicio de cada una de las instalaciones comunitarias, en presencia de la constructora, subcontrata instaladora, el representante de la Comunidad de propietarios y la empresa mantenedora, formalizando en el acta correspondiente la verificación del correcto funcionamiento de las instalaciones y la entrega a la Comunidad de propietarios.
- Aprobación por la Dirección Facultativa y DIP: La aprobación de las Obras, sin reservas, por parte de la Dirección Facultativa y/o DIP;

- Entrega de Documentación: La entrega por parte del Contratista al DIP de la documentación técnica y la documentación sobre calidades y garantías a que se hace referencia este pliego.
- Ensayos satisfactorios: La obtención de resultados satisfactorios de cuantos ensayos, pruebas, puestas en marcha, solicite la Dirección Facultativa o DIP, con anterioridad a la recepción de la Obra.
- Desmontaje de elementos de obra: El desmontaje y retirada de todas las oficinas, almacenes, cerramientos, casetas de guarda, medios auxiliares y sobrantes de materiales de su Propiedad, dejando en el lugar que indique el DIP el material que se le indique en cantidad suficiente para la realización de pequeñas reparaciones que deban realizarse después de la entrega de las Obras.
- Convocatoria: La Dirección Facultativa o DIP convocará al Contratista para la recepción de las Obras mediante una notificación.
- Entrega: El Contratista se obliga a realizar la entrega de las Obras en perfectas condiciones y totalmente terminadas. Se considera que las Obras se hallan totalmente terminadas, cuando todas las dependencias del Inmueble puedan ser utilizadas para el fin al que vayan a ser destinadas, las Instalaciones o Servicios funcionen correctamente, habiéndose obtenido las Autorizaciones Legales pertinentes, excepto la Licencia de 1ª Ocupación y la Licencia de Funcionamiento e Instalaciones (o Licencias equivalentes) municipales, o cédulas de habitabilidad en su caso, cuya consecución correrá a cargo del DIP, si bien el Contratista colaborará de forma activa en su obtención y asumirá los costes derivados de las actuaciones requeridas o vinculadas con la obtención de dichas Licencias y cédulas. A estos efectos el Contratista se obliga a entregar al DIP, libre de gastos, los proyectos de las Instalaciones o Servicios que sean necesarios.
- Invitados: A la recepción de las Obras podrán asistir: (i) la Dirección Facultativa; (ii) la Propiedad; (iii) los técnicos y asesores que el Servicer/DIP estime necesarios o convenientes; y (iv) el Contratista.
- Objeto de la visita: El objeto de la visita será comprobar la finalización efectiva de las Obras conforme a lo previsto en el presente pliego y a tal fin realizar las inspecciones, verificaciones, controles, comprobaciones, ensayos, tests o estudios que la Dirección Facultativa o el DIP estimen necesarios o convenientes. Durante la visita podrán asimismo realizarse reparaciones in situ, a cuyo fin el Contratista deberá facilitar el personal especializado que fuere necesario.
- Acta de Recepción: El DIP levantará acta de todo lo ocurrido durante la visita mediante la denominada “Acta de Recepción” que finalizará con la constatación por parte de la Dirección Facultativa de si las Obras se consideran recibidas o no y en tal caso, los motivos.
- Defectos y Remates: Además del resto de contenidos mencionados más arriba, se harán constar en el Acta de Recepción, a juicio de la Dirección Facultativa, el DIP y los técnicos designados por estos: (i) los pequeños remates que, por su naturaleza y entidad, no impidan la habitabilidad y uso del inmueble construido; y (ii) los defectos, que impidan la recepción de las Obras por parte del DIP; en ambos supuestos, en su caso.
- Remates: Se dejará constancia de los Remates que se detecten en el Acta de Recepción y el DIP fijará un plazo para la subsanación de los mismos, que no podrá exceder de veinte (20) días naturales. Cualquier Remate que requiera un plazo de subsanación mayor tendrá la consideración de Defecto. La existencia de Remates no imposibilita la recepción de las Obras.
- Defectos: En el Acta de Recepción se harán constar asimismo los Defectos que, en su caso, fueran detectados. De existir estos, el Acta de Recepción se firmará “con reservas”

y no podrá considerarse que se ha producido la entrega de las Obras al DIP. La propia Acta de Recepción fijará un plazo para la subsanación de los Defectos, que no podrá ser superior a quince (15) días naturales a contar desde la fecha del Acta de Recepción “con reservas”. Al término de dicho plazo máximo, se celebrará una nueva visita de las Obras y se levantará una nueva Acta de Recepción en la que, si se hubiera comprobado la subsanación de los Defectos, se tendrá por realizada la recepción “sin reservas”, haciéndose constar todos los datos y adjuntándose todos los documentos a los que hace referencia la Ley de Ordenación de la Edificación.

Una vez firmada el Acta de Recepción sin reservas, ésta constituirá el hito a partir del cual se entenderá que los Inmuebles objeto del presente pliego están en las condiciones técnicas y legales óptimas para su transmisión a terceros, a partir del cual comenzará el plazo de garantía.

- d) **Entrega documentación y llaves.** Cuando el Contratista considere las Obras concluidas, deberá hacer una notificación por escrito en tal sentido al DIP y a la Dirección Facultativa, acompañando a dicha notificación la siguiente documentación:
- Boletines de instalaciones y CUPS
 - CEE
 - Contratación de los suministros de zona comunes
 - Puesta en marcha y contratación de mantenimiento de las instalaciones de zonas comunes, conforme a los siguientes periodos desde la firma del Acta de Recepción sin reservas, según corresponda en la obra ejecutada:
 - o Ascensores / montacoches: 1 año.
 - o PCI: 6 meses.
 - o Instalación energía solar, fotovoltaica o aerotermia: 6 meses.
 - o Grupos de presión o bombeo: 6 meses.
 - o Puerta de garaje: 6 meses.
 - o Jardines: 6 meses
 - Piscina: 6 meses. Relación de datos y contactos de todos los proveedores con indicación de la actividad o trabajo realizado.
 - Puesta en marcha e instrucciones de uso de cualquier maquinaria o dispositivo instalado y datos de contacto de servicios técnicos oficiales.
 - Puesta en servicio de instalaciones individuales y garantías: para el caso de instalaciones de uso individual que requieran una puesta en servicio, se planificará con los usuarios finales calendario para efectuar la puesta en marcha y formalizar inicio de Periodo de Garantía.
 - Para los electrodomésticos o equipos que se entreguen y no requieran una puesta en marcha, se entregará al cliente final la carta de garantía adaptada a la obra ejecutada, en la que se especifiquen fabricante, sus datos de contacto y datos a facilitar por el cliente final para activar el Periodo de Garantía (como fecha de firma de escritura de compraventa o fecha de alta en suministro eléctrico).
 - Documento para alta de suministros.
 - Certificado individual instalación calefacción.
 - Certificado de instalación de sistema de climatización /aire acondicionado.
 - Modelo IRG-3 Certificado individual de Gas o el que proceda
 - Manual y garantía de caldera.
 - Manual de máquina de aire/bomba calor/aerotermia. Relación de llaves y mandos:
 - o 5 llaves de vivienda.

- 2 llaves de portal (amaestradas con puertas de acceso a zonas comunes).
- 2 llaves de buzón.
- 1 llave magnética garaje por plaza.
- 1 mando garaje por plaza
- Entrega de Dispositivo USB que incluye:
 - Libro del Edificio con documentación de obra ejecutada e Instrucciones de uso y mantenimiento.
 - Manual de uso de termostato de calefacción/aeroterminia
 - Manual de uso de termostato de aire acondicionado.
 - Manuales electrodomésticos.
 - Garantías de impermeabilización: Garantías de impermeabilizaciones, emitidas por el fabricante y empresa auxiliar.
 - Documentación Técnica: Documentación técnica, manuales de funcionamiento y garantías de los materiales empleados.

e) **Liquidación de obras.**

Finalizados los trabajos, el Contratista elaborará un informe final de ejecución de obras con la propuesta de liquidación de obras, para control del DIP / Dirección Facultativa y aprobación final del Servicer.

En caso de que se considere necesario, el DIP podrá requerir al Contratista documento emitido al efecto por los subcontratistas de la obra acreditativo de haber recibido la totalidad del importe por la realización de los trabajos realizados en la obra por encargo del Contratista.

1.1.3.Posventa

Las reparaciones se gestionarán a través de la herramienta facilitada por el Servicer. El DIP será el responsable de comunicar las incidencias que son responsabilidad del Contratista en dicho aplicativo.

Se tomará como fecha de inicio del encargo la fecha de creación del expediente en la herramienta habilitada. En este momento, el encargo quedará asignado y es obligación del Contratista cerciorarse de la asignación de los encargos y por tanto, entrar en la/s herramienta/s tantas veces como sea necesario para realizar una atención correcta.

Se establecen los plazos de reparación según la siguiente categoría:

- Incidencias urgentes: 3 días desde la fecha de comunicación.
- Incidencias normales: 30 días desde la fecha de comunicación. Excepcionalmente el Contratista podrá solicitar ampliación de plazo, justificando la causa (suministro de material, etc.), que deberá someterse a la aprobación del DIP.

No se considerará que se haya finalizado la incidencia hasta que el documento haya sido debidamente informado en la herramienta habilitada, aportando el parte de trabajo firmado por el cliente en la fecha de finalización del trabajo, en señal de conformidad o acreditación fehaciente de subsanación. Se realizarán fotografías del estado actual y estado reparado de todas las incidencias de Posventa.

El Contratista deberá disponer de equipo propio para cubrir la ejecución de las incidencias de posventa en tiempo (SLACNS-04) y forma (SLACNS-05).

2. Documentación aportada por el Órgano Contratante.

Sareb aportará la siguiente documentación que servirá de base para la realización de las ofertas por parte de las empresas licitadoras, así como para el desarrollo del presente Contrato por la empresa que resulte adjudicataria:

- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
- Pliego de Prescripciones Técnicas y Anexos correspondientes.
- Proyecto de Ejecución Visado:
 - Memoria Técnica
 - Documentación gráfica
 - Presupuesto
- Estudio Geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Programa de Desarrollo de la Obra.
- Modelo de Aval a establecer como Garantía Definitiva

2. ESPECIFICACIONES DEL SERVICIO

2.1. Plazos de ejecución para adecuaciones

El plazo para la ejecución de las obras será de 12 meses. Sirviendo este plazo para medir su cumplimiento y aplicar en su caso las posibles penalizaciones.

La duración del contrato se acompañará al plazo de ejecución de dichas obras, hasta su liquidación y cierre. Lo anterior, en ningún caso supondrá un aumento del presupuesto ofertado.

2.2. Precio

El precio del contrato será el que resulta de su adjudicación, no pudiendo superar el presupuesto base de licitación y teniendo carácter de precio cerrado. El IVA se añadirá como partida independiente.

2.3. Calidad del Servicio

Se valorará la calidad del servicio ejecutado mediante los diferentes parámetros objetivos y recogidos en los SLAs y las auditorías realizadas por empresas externas. Tomarán como medida datos objetivos introducidos en los aplicativos del Servicer.

Además de los parámetros antes mencionados, también se tendrá en cuenta que el Contratista vele en todo momento por mitigar o eliminar cualquier riesgo reputacional, jurídico o técnico que pueda exponer a la Propiedad.

2.3.1. SLAs y penalización

Se considera esencial en la calidad del servicio los plazos en los que se realizan los encargos, así como la calidad de los mismos, por lo que los SLAs descritos en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares van enfocados a valorar estos aspectos importantes para el servicio.

La medición de los SLAs se producirá de manera mensual con los datos actualizados en la herramienta informática que se indique al Contratista. Los resultados de esta medición de SLAs serán trasladados al Contratista, a los efectos correspondientes.

2.3.2. Auditorías

Se realizará una auditoría, a su costa y mediante empresa externa, de un 10% tanto de los datos y documentación subidos al aplicativo de seguimiento y control, como de la ejecución de obra. En caso de que la auditoría resultase negativa, se realizará una nueva auditoría del 100%, el Contratista deberá corregir todos los datos y documentación, y los errores de la ejecución de obra asumiendo el coste. Y además, afectará al SLACNS-05.

2.4. Periodo de Garantía

El Periodo de Garantía del Contratista será hasta los doce (12) meses desde la firma del Acta de Recepción sin Reservas de las obras, siempre y cuando sea posible la transmisión y ocupación de los Inmuebles en las condiciones de habitabilidad y legalidad exigibles. El Contratista responderá a su costa de todos los trabajos ejecutados por él en virtud del presente pliego, así como aquellos trabajos necesarios que hubiera realizado de conformidad con las comprobaciones de las instalaciones.

Sin perjuicio del Periodo de Garantía establecido en el presente pliego, las partes convienen expresamente que el Contratista responderá durante los plazos de tiempo a que se refiere el párrafo inicial de este apartado por la falta de calidad de los trabajos efectuados, falta de las condiciones del pliego, así como de cualquier desperfecto o defecto de funcionamiento de aquellas unidades de obra por éste adecuadas, así como de los daños y perjuicios que con ello se ocasionen. La existencia del Período de Garantía no excluye ninguna de las responsabilidades que la legislación general atribuye al Contratista, en especial y en sentido amplio, las derivadas de la Ley de Ordenación de la Edificación y la normativa de protección y garantías a los consumidores.

Después de la conclusión de este período de garantía, durante el plazo según normativa vigente, el Contratista queda obligado a informar y asesorar al DIP, con respecto a cualquier incidencia o reclamación que pueda generar responsabilidades, así como a reparar o subsanar los vicios o deficiencias que sean atribuibles al Contratista en aquellas unidades por este adecuadas.

Ampliación del Período de Garantía: si tras la inspección mencionada en el apartado anterior, la Dirección Facultativa y, en su caso, el Gerente Integral del Proyecto o Director Integral del Proyecto considerasen que el estado de conservación de la Obra no es el adecuado, se ampliará el Período de Garantía hasta una nueva fecha que la Dirección Facultativa y, en su caso, el Gerente Integral del Proyecto o Director Integral del Proyecto fijarán en dicha reunión. En esta nueva fecha se realizará una inspección para comprobar el estado de la Obra. Si la Obra no presentase ningún defecto o, en su caso, una vez que el Contratista haya subsanado los defectos observados, considerará vencido el Período de Garantía. En caso de incumplimiento por parte del Contratista de su obligación de reparar los defectos, se aplicará lo dispuesto en el Anexo al pliego, SLACNS 05.

2.5. Retención

El Contratista aplicará en cada factura, una retención del 2,50% sobre el importe de certificación en concepto de garantía.

Esta retención se devolverá al finalizar el período de garantía siempre y cuando se compruebe que el Contratista ha resuelto las incidencias de Posventa planteadas por los Compradores de los Inmuebles o la Comunidad de Propietarios en este periodo y sobre las unidades por éste adecuadas.

La retención no limita en modo alguno la total responsabilidad del Contratista por la completa y adecuada ejecución de las Obras ni limita la cuantía de las penalizaciones establecidas en este pliego, por lo que el Contratista quedará obligado, en su caso, al pago de la diferencia en caso de que se exceda el importe retenido.

4. TECNOLOGIA

Al Adjudicatario se le proveerá del acceso a la plataforma de gestión de obras de adecuación en la que tendrá que incorporar los datos requeridos por el Servicer con la periodicidad que éste indique. Llevará a cabo la implantación tecnológica necesaria para reportar en tiempo real los datos solicitados.

El Servicer se compromete a facilitar la información máxima de la que disponga y que, legalmente, pueda disponer el Adjudicatario con la intención de facilitar la labor de gestión de éste.

Se tendrá en consideración que los aplicativos de gestión que el Servicer defina serán el principal canal de comunicación con el Adjudicatario, siendo de obligado cumplimiento por ambas partes el tener estas herramientas lo más actualizadas posible y con datos verídicos. Dado que las herramientas serán el principal canal de comunicación, es obligación del adjudicatario, entrar en la/s herramienta/s tantas veces como sea necesario para realizar una atención correcta.

Del mismo modo el cálculo de SLAs, niveles de servicio y valoración de las auditorias será a partir de los datos introducidos en la herramienta, ya sean datos introducidos por el Adjudicatario como cálculos automáticos de la herramienta.

5. TRANSFERENCIA DE CONOCIMIENTO

En caso de terminación de la relación contractual con la empresa adjudicataria, de forma previa a la finalización de los servicios contratados, deberá realizarse el traspaso de toda la documentación y del conocimiento desde la empresa adjudicataria al personal interno del Servicer y/o a una tercera empresa, si ha lugar.

Por tanto, el proveedor deberá comprometerse a entregar toda la documentación e información generada durante la prestación de sus servicios.

6. ANEXOS

6.1. Proyecto Básico y de Ejecución Visado.

6.1.0. Escrito explicativo Proyecto

6.1.1. Memoria Técnica Proyecto: Memoria, Medición y Presupuesto, Pliego de Condiciones Técnicas, Estudio de Seguridad y Salud.

6.1.1.1. Presupuesto Detallado. Formato Excel.

6.1.1.2. Presupuesto Detallado. Formato bc3.

6.1.2. Índice planos. Documentación Gráfica. Planos ARQ1 a ARQ56

6.2. Estudio Geotécnico.

6.3. Programa de Desarrollo de la Obra.

6.4. Modelo de Aval a establecer como Garantía Definitiva.