

Nº EXPEDIENTE: 3720/2022

ASUNTO: CD EL DRAGO - OBRA - LICITACIÓN DE OBRA PARA CENTRO DE DÍA EN EL ANTIGUO COLEGIO EL DRAGO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tabla resumen del contrato

| OBRA PARA CENTRO DE DÍA EN EL ANTIGUO COLEGIO EL DRAGO, EXP. 3720/2022 | | | |
|---|------------------------------------|--|---------------------------------|
| Procedimiento: ABIERTO | Tramitación: ORDINARIA | Tipo de contrato: OBRAS | |
| Clasificación _ CPV: Grupo C) Edificaciones / Subgrupo 4. Albañilería, revocos y revestidos. Categoría 5 45215100-8 Trabajos de construcción de edificios relacionados con la salud. | Acepta renovación: No | Revisión de precios / fórmula: No | Acepta variantes: No |
| Presupuesto base de licitación: 3.600.551,34€ | Impuestos: 252.038,59€ | Total: 3.852.589,93€ | |
| Valor estimado del contrato: 4.320.661,61 € | Impuestos : - | Total: 4.320.661,61 € | |
| Fecha propuesta de inicio ejecución: 01/06/2024 | Fecha fin ejecución: 15/10/2025 | Duración ejecución: 16,5 meses según plan de obra | Duración máxima: 16,5 meses. |
| Garantía provisional: No | Garantía definitiva: Sí 5% | Garantía complementaria: No | |

1. OBJETO

El objeto de la presente memoria es definir las condiciones para la ejecución de la obra para un **CENTRO DE DÍA EN EL ANTIGUO COLEGIO EL DRAGO** de acuerdo al proyecto de ejecución denominado RECONVERSIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO EL DRAGO EN UN





CENTRO SOCIO SANITARIO , que se detallarán en este documento, tanto para la arquitectura como para la ingeniería y actos necesarios para la puesta en funcionamiento del edificio para que éstos puedan entrar en funcionamiento, e incluirá la ejecución de todas las gestiones necesarias tanto con la propiedad como con la dirección facultativa, para el buen fin de los mismos.

Las obras objeto de este procedimiento, se localizan en el antiguo colegio denominado Colegio El Drago, situado en la calle Ataulfo Argenta 42, 35.013, La Paterna, Las Palmas de Gran Canaria, redactado por los arquitectos D. IGNACIO GONZÁLEZ ALONSO COLEGIADO Nº 12.639 COAM y Nº 21.315 DEL COAGC. y D. KILIAN NAVARRO CON Nº3.598 DEL COAGC.

Se trata de la reforma de un edificio existente para la creación de 150 plazas de centro de día, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que se distribuyen de la siguiente manera:

- 80 plazas de mayores de las cuales;
 - 50 de Centro de Día (CD)
 - 30 de Servicio de la Promoción de la Autonomía Personal (SPAP)
- 30 plazas de Centro Ocupacional (CO) para personas con discapacidad intelectual
- 40 plazas de Centro de Día de Rehabilitación Psicosocial (CDRPS) para personas con discapacidad por razón de salud mental.

2. JUSTIFICACIÓN DE NO DIVIDIR EN LOTES EL OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de esta licitación es la contratación de una obra de nueva construcción, ésta está compuestas por múltiples unidades de obra ejecutadas a su vez por múltiples contratistas especializados que comprenden los diferentes oficios, que van ejecutándose a lo largo del plazo de ejecución total establecido para el desarrollo del contrato.

Las unidades de obra se ejecutan de manera simultanea y solapadas estando planificada su coordinación por el contratista principal, de esta forma se crea el camino crítico de la obra, que supone la ruta de trabajo que marca la duración de la misma, representando el conjunto de actividades y sus prioridades para finalizar el proyecto en el tiempo fijado.

De esto se deduce que el riesgo para la ejecución del contrato procede de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes.



3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (SIN IMPUESTOS) Y TIPO DE PROCEDIMIENTO

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de 4.320.661,61 €, excluido impuestos, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

- Presupuesto inicial3.600.551,34 €
- Posible modificación del 20%720.110,27 €
- Total 4.320.661,61 €

Visto los importes de licitación procede aplicar, según los artículos 131, 156 y 159 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, el procedimiento abierto.

El desglose estimado de los costes directos, indirectos y beneficio se adjunta en el Anexo I.

4. CLASIFICACIÓN Y CPV

Según el artículo 77.1.a, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores.

Conforme a los artículos 25 y 26 del RD 1098/2001 del 12 de octubre, las empresas deberán contar la siguiente clasificación:

- Grupo C) Edificaciones. Subgrupo 4, albañilería, revocos y revestidos
- Categoría 5.

Tal y como establece el artículo 2.4 de la LCSP a los efectos de identificar las prestaciones que son objeto de los contratos regulados en esta ley, el código derivado del vocabulario común de contratos públicos (CPV) es:

- 45215100-8 Trabajos de construcción de edificios relacionados con la salud.

5. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA

Según el artículo 74 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, este requisito será sustituido por la clasificación del contratista.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad - precio con arreglo a criterios económicos, cualitativos. El contrato se adjudicará a favor de la proposición que, en su conjunto obtenga la mayor puntuación en la valoración de los siguientes criterios de



adjudicación:

CRITERIOS CUANTIFICABLES POR FÓRMULA (hasta 100 puntos)

Los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato son los que se indican en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, siendo éstos criterios de proporcionalidad de manera que las ofertas obtendrán la puntuación proporcionalmente, e incorporados al expediente de conformidad con el artículo 116.4 de la LCSP, y que se reproducen a continuación.

6.1 Precio (40 puntos)

Se otorgará la máxima puntuación (40 Puntos) a la oferta económicamente más ventajosa (precio más bajo). La puntuación (P_i) de las oferta (O_i) comprendida entre la oferta económicamente más ventajosa (OMV) y el Presupuesto de Licitación (PL), se obtendrá de la interpolación lineal inversa entre la oferta económicamente más ventajosa (OMV) a la que se le asignará una puntuación de 40 puntos y el presupuesto de licitación (PL) que se le asignará 0 Puntos. Por lo tanto, su expresión analítica es la que se expone a continuación:

$$P_i = PM \left[\frac{PL - O_i}{PL - OMV} \right]$$

Donde:

P_i = Puntuación de la oferta a valorar

PM = Puntuación Máxima (40 Puntos)

PL = Presupuesto de Licitación

O_i = Oferta a valorar

OMV = Presupuesto de la oferta económicamente más ventajosa

6.2 Plazo de ejecución (10 puntos)

El plazo de ejecución de la obra, se considera un hito muy importante para la justificación del Plan de Infraestructuras Sociosanitarias, objeto principal de este procedimiento. Por ello sobre el plazo de ejecución establecido en el proyecto de ejecución, de 16,5 meses, se valorará la reducción del mismo hasta los 14,5 meses.

La puntuación se asignará de la siguiente manera:

- 16,5 meses - 0 puntos
- 15,5 meses - 5 puntos
- 14,5 meses - 10 puntos

En caso de valores intermedios se puntuará en el rango inferior.



Hecha la oferta para este criterio, lleve reducción de plazo o no, el incumplimiento del mismo, tanto del plazo total como de los plazos parciales, supondrá la aplicación de penalidades descritas en el apartado correspondiente de este pliego.

Para la obtención de puntos de este criterio será obligatorio la presentación de una planificación de obra detallada conforme a los siguientes apartados, para lo cual se podrá utilizar de base el plan existente en el proyecto de ejecución:

- Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones.
- Estimación en días de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra.
- Valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios.
- Diagrama de GANTT de las diversas actividades o trabajos, donde se determine la duración total del proyecto y el camino crítico en ambos diagramas.

La falta de representación de alguno de los puntos anteriores, supondrá la no valoración de este criterio.

Dicha programación, servirá de base para el comienzo de la obra, realizando los ajustes que fuesen necesarios en el momento del inicio, en el caso de que así fuese ordenado por la dirección facultativa. Asimismo, el programa de trabajo deberá estar aprobado por la dirección facultativa al inicio de esta.

6.3 Aumento del plazo de garantía (20 puntos)

Según el artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público el plazo de garantía no podrá ser inferior a 12 meses, es por ello que se valorará el aumento del plazo de garantía con respecto al plazo legalmente establecido. Se otorgará la máxima puntuación (20 Puntos) a la oferta cuyo aumento del plazo de garantía sea mas ventajoso (se establece un plazo máximo de 15 años). Considerando que el plazo establecido legalmente es de 1 año, la ecuación a aplicar para la obtención de puntos vendrá definida entre el siguientes coordenadas

- 1 año: 0 puntos
- 15 años: 20 puntos



Para el cálculo de los valores intermedios se aplicará la siguiente ecuación.

$$y = y1 + ((x - x1) / (x2 - x1)) * (y2 - y1)$$

donde **x** es el valor conocido, **y** es el valor desconocido, **x1** e **y1** son las coordenadas que están por debajo de la **x** conocida, y **x2** e **y2** son las coordenadas que están por encima del valor **x**.

Para la valoración de este criterio, se deberá aportar declaración responsable donde se indique el número de años, por encima del legalmente establecido, a ofertar.

6.4 Mejoras en la dotación de la obra a asumir por el contratista adjudicatario sin coste para la administración. (30 puntos)

Los licitadores podrán mejorar sus respectivas ofertas y obtener una mayor valoración en la presente licitación, por el hecho de asumir a su cargo e incluir en su oferta sin coste para esta administración, alguna o todas las mejoras que se proponen a continuación. Las mejoras propuestas por el adjudicatario pasarán a formar parte del contrato y no podrán ser objeto de modificación. La baremación de este criterio se realizará de la siguiente manera:

| MEJORAS | UNIDADES | PRECIO UNITARIO | TOTAL |
|----------------------------|----------|-----------------|----------|
| MEJORA 1_COCINA TIPO C1 | 1 | 9144,97 | 9144,97 |
| MEJORA 2_COCINA TIPO C2 | 1 | 6093,97 | 6093,97 |
| MEJORA 3_COCINA TIPO C3 | 4 | 4523,39 | 18093,56 |
| MEJORA 4_ELECTRODOMÉSTICOS | 6 | 1787,00 | 10722,00 |
| TOTAL MEJORAS | | | 44054,50 |

Para poder obtener la puntuación referida a cada mejora, éstas se deberán ofertar completas, obteniéndose así la siguiente puntuación:

- Mejora 1: 7,5 puntos
- Mejora 2: 7,5 puntos
- Mejora 3: 7,5 puntos
- Mejora 4: 7,5 puntos

En el Anexo I de esta memoria se describen con detalle los requisitos, características y precios desglosados de cada una de las mejoras.



7. DETERMINACIÓN DE OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

1. Cuando concurriera un solo licitador, se considerará baja desproporcionada si el precio de la oferta presentada es inferior al presupuesto de licitación en más de un 20%.
2. Cuando concurrieran dos licitadores, se considerará que una de las ofertas presenta baja desproporcionada si el precio de la misma es inferior a la otra en más de un 20%
3. Cuando concurren tres licitadores se calculará la media aritmética de las ofertas presentadas. Las ofertas que difieran por debajo de este nuevo valor medio en más de un 5% se considerarán como ofertas desproporcionadas.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores se calculará la media aritmética de las ofertas presentadas sin considerar las ofertas que superen por exceso o por defecto en 10 puntos porcentuales al valor medio. Sobre la media de las ofertas resultantes las que se encuentre por debajo en 5 puntos porcentuales se considerarán como bajas desproporcionadas.

8. CONDICIONES DE SUBCONTRATACIÓN Y/O CESIÓN

En cuanto a la cesión del contrato, será admitida en aplicación del artículo 214 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La subcontratación del contrato, será admitida en los términos establecidos en el artículo 215 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Asimismo el licitador debe indicarlo en la oferta.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de **16,5 MESES**, o en su caso el plazo inferior ofertado, que comenzará a computarse a partir de la firma del acta de comprobación del replanteo. El incumplimiento del plazo de ejecución total o parcial, supondrá la aplicación de las penalidades establecidas en el pliego de cláusulas administrativas. Los plazos parciales se definen de la siguiente manera, tomándose como referencia el plan de obra aprobado por el director facultativo al comienzo de la obra:

Para 16,5 meses de ejecución:



- 1er plazo: en el mes 4 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra
- 2º plazo: en el mes 10 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra
- 3er plazo: en el mes 16,5 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra

Para 15,5 meses de ejecución:

- 1er plazo: en el mes 4 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra
- 2º plazo:: en el mes 10 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra
- 3er plazo: en el mes 15,5 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra

Para 14,5 meses de ejecución:

- 1er plazo: en el mes 4 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra
- 2º plazo:: en el mes 9 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra
- 3er plazo: en el mes 14,5 desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra

No se permite recepción parcial de obra.

10. LUGAR DE EJECUCIÓN

Parcela situada en la C/ Ataulfo Argenta 42, 35013 La Paterna, Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas.

11. FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO

La facturación del servicio se llevará a cabo de manera mensual, siempre a período vencido, presentando la factura al IAS a través de la plataforma FACe. Las facturas vendrán acompañadas de la correspondiente certificación mensual de obra, visada por la dirección facultativa y la propiedad.

El código DIR3 del IAS es el **LA0000170**.

12. CAUSAS DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El presente expediente podría estar sujeto a modificaciones del contrato, hasta un máximo del veinte por ciento del precio inicial, ascendiendo el valor estimado del contrato a la cantidad de 4.320.661,61, excluido impuestos, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

- Presupuesto inicial3.600.551,34 €
- Posible modificación del 20%720.110,27 €
- Total 4.320.661,61 €

Conforme al art. 204 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, las causas que podrán justificar la modificación del contrato son:

12.1 El presente contrato podrá ser objeto de modificación cuando se justifique



suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas.
- b) Inadecuación del proyecto o de las especificaciones de la prestación por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del contrato y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas.
- c) Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la presentación en los términos inicialmente definidos.
- d) Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejore notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.
- e) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.

12.2 Se advierte expresamente a los licitadores, a los efectos de permitir a éstos una correcta formulación de su oferta, que, eventualmente, y por las circunstancias objetivas que a continuación se expondrán, con posterioridad a la adjudicación del contrato podrían ponerse de manifiesto errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto, no previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional, que podrían originar una modificación del contrato de obras.

12.3 En lo que respecta a las instalaciones:

Posible existencia de servicios enterrados u ocultos, estén o no en servicio, cuya retirada no hubiese sido prevista y que impidan u obstaculicen el despliegue de las instalaciones objeto de proyecto, por lo que podría ser necesario su acondicionamiento, desvío o total demolición y reemplazo.

Posible variación de los puntos de conexión de las acometidas de los distintos servicios, por falta de información durante la redacción del proyecto, por lo que podría ser necesario el re-diseño de todas o alguna de las instalaciones.

12.4 Teniendo en cuenta las anteriores circunstancias, que podrían materializarse durante la ejecución de las obras, podrán llevarse a cabo modificaciones del contrato



con las siguientes condiciones:

Las mediciones de todas y cada una de las unidades de obra previstas en proyecto podrán experimentar variaciones, tanto por exceso como por defecto. En el caso de que las variaciones sean por exceso, no existe límite superior. En el caso de que las variaciones sean por defecto podrá reducirse la medición o, incluso, suprimir la unidad de obra (medición cero) sin que el contratista tenga derecho a reclamar indemnización alguna.

La aparición de unidades de obra no previstas en el proyecto aprobado dará lugar a la aparición del correspondiente precio contradictorio. Estos precios contradictorios serán fijados por la Administración, a propuesta de la Dirección Facultativa de las Obras y previa audiencia del contratista por un plazo mínimo de tres días. Si éste último no aceptase los precios fijados, el órgano de contratación podrá contratarlas con otro empresario en los mismos precios que hubiese fijado, o ejecutarlas directamente.

12.5 El alcance y límites de las modificaciones que pueden acordarse abarca a todas las unidades de obra contempladas, o no, en el proyecto aprobado siempre y cuando no se alteren las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación del contrato, y sean estrictamente indispensables para atender la necesidad que las haga necesarias.

12.6 El límite de la modificación, en ningún caso, podrá ser superior, al 20% del precio de adjudicación del contrato, siendo tomado como referencia para la licitación el 20% del precio del contrato licitado a fin de establecer el valor estimado total del contrato incluyendo la modificación. Por lo que el importe de la modificación en base al importe licitado será de 720.110,27€, excluidos impuestos.

13. CAUSAS QUE NO SUPONEN LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Conforme al artículo 204.2 No se entenderá que se altera la naturaleza global del contrato cuando se sustituya alguna unidad de obra, suministro o servicio puntual, por lo que esta circunstancia no supondrá la redacción de un proyecto modificado.

Conforme al artículo 242.4 No tendrán la consideración de modificaciones:

i. El exceso de mediciones, entendiéndose por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial. Dicho exceso de mediciones será recogido en la **certificación final de la obra**.

ii. La inclusión de precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en esta Ley y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su



conjunto exceda del 3 por ciento del presupuesto primitivo del mismo.

14. HABILITACIÓN PROFESIONAL

Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

15. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Conforme al artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre las condiciones especiales de ejecución serán las que se desarrollan a continuación, exigibles al adjudicatario y a las subcontratas.

- Obligaciones relativas a las condiciones laborales mínimas de las empresas contratistas. El contratista está obligado al cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes y que resulten de aplicación en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el trabajo.

Además;

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

b) Designar a los jefes de obra y encargados que asumirán la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberán tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra. Esto es experiencia demostrable en obras de igual o superior importe de ejecución material ejecutadas en un plazo similar al exigido en este pliego. **El jefe de obra y el encargado deberán de estar adscrito con exclusividad a la obra en jornada completa desde su inicio entendiéndose por tal la firma del acta de replanteo hasta su fin, entendiéndose por tal la emisión del certificado final de obra.**

c) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

d) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

e) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

f) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

g) Ejecutar los ensayos y pruebas, con emisión de certificado por laboratorios homologados, a coste cero para este Instituto, y hasta un máximo del 1% del precio del contrato esto es; 36.005,51€ más impuestos.



h) Ejecutar a la mayor brevedad posible un dormitorio piloto, que será el indicado por la dirección facultativa y la propiedad.

i) Suministro e instalación del cartel de obra, a coste cero para este Instituto, de acuerdo a los criterios corporativos del IAS.

Y además como condiciones técnicas se detalla lo siguiente:

- El adjudicatario, una vez acabada la obra deberá dejar en obra, para futuras reparaciones y operaciones de mantenimiento, un excedente del 3% de los siguientes materiales (si el resultado del cálculo fuera inferior a la unidad, se dejará una unidad, redondeando siempre por exceso). Estas unidades serán sin coste para el IAS:
- De cada tipo de Pavimentos, peldaños y rodapié.
- De cada tipo de Alicatados
- Revestimientos de policarbonato, incluido sus remates y accesorios.
- Pasamanos, incluido sus remates y accesorios.
- Mecanismos eléctricos y de telecomunicaciones. Mecanismos vistos de la llamada paciente enfermera.
- Cabeceros medicinales, incluido sus accesorios.
- De cada tipo de luminarias.
- De cada tipo de Griferías.
- De cada tipo de Inodoros, encimeras y lavabos.
- Asideros para personas con movilidad reducida.
- De cada tipo de placa de Falsos techos desmontables.

16. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

El Servicio de Mantenimiento y Obras del IAS será el responsable del seguimiento de la ejecución de la obra y será el único interlocutor válido a los efectos de las relaciones de carácter técnico entre las partes. Este Servicio, podrá requerir al adjudicatario cuantas veces lo considere preciso, en orden a la clara definición de cuantos extremos estime oportunos.

17. DETERMINACIÓN DE PENALIDADES

17.1 Criterios de adjudicación

El incumplimiento de los criterios de adjudicación dará lugar a la incoación de un expediente de imposición de penalidades que deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser



superiores al 10 por ciento del precio del contrato, IGIC excluido, ni el total de las mismas superar el 50 por cien del precio del contrato.

17.2 Condiciones especiales de ejecución

El incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución dará lugar a la incoación de un expediente de imposición de penalidades que deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10 por ciento del precio del contrato, IGIC excluido, ni el total de las mismas superar el 50 por cien del precio del contrato.

Además, en el caso de las condiciones técnicas establecidas como condiciones especiales de ejecución, la penalidad será valorada en función del precio del material que no se sirva al final de la obra.

17.3 Plazo de ejecución

El plazo de ejecución queda definido en el pliego administrativo y técnico, si bien conforme a los criterios de baremación del pliego, el contratista podrá reducir dicho plazo de ejecución. Por ello el plazo de ejecución que rija el contrato sera el de menor duración siendo el de pliego o en su caso el ofertado por el licitador. El incumplimiento del plazo sera penalizado conforme a las penalizaciones establecidas en el PCAP.

El cumplimiento de los plazos de ejecución es de vital importancia de cara a la ocupación de las plazas generadas una vez finalizada la obra. El retraso en la ejecución supondría la demora en la ocupación de las nuevas plazas creadas lo que iría en perjuicio de las políticas sociales y consecuentemente de los ciudadanos que se encuentran en lista de espera. Es por ello que, el incumplimiento del plazo de ejecución, así como los plazos parciales establecidos en el contrato a tenor del planing de obra aprobado por la dirección facultativa, se sancionará a razón de 8.000 € (OCHO MIL EUROS) por día natural de retraso.

La aplicación y el pago de dichas penalidades no excluye la indemnización a que el IAS pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable a la contratista.

Cuando el incumplimiento del contratista se refiera a la ejecución de los plazos parciales o cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total, la Administración podrá proceder a la resolución del contrato o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de las correspondientes penalidades.

Los plazos parciales de la obra, se definen del apartado “plazo de ejecución del PCAP”.

17.4 Facultad de inspección.

En cuanto a la facultad de inspección será motivo suficiente de rescisión del contrato,



el levantamiento de cinco actas de incidencias durante el periodo de vigencia del mismo. La recepción de estas actas habrá de ser firmadas por el adjudicatario, o persona que le represente, sin que el Órgano de contratación tenga la obligación por este motivo de satisfacer cantidad alguna en concepto de indemnización, y en todo caso con pérdida de la fianza establecida por el adjudicatario.

18. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL IAS

El IAS aportará a los licitadores, la documentación relacionada a continuación:

- Proyecto completo en formato PDF.
- Presupuesto en formato BC3

19. CESIÓN DE DATOS

La ejecución del contrato no requiere de la cesión de datos por parte del IAS al contratista

20. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

El adjudicatario deberá contar con seguro de responsabilidad civil de construcción por riesgos profesionales por importe igual o superior al Valor Estimado del contrato (4.320.661,61 €), en su defecto, al establecido reglamentariamente. Se le solicitará a la empresa propuesta como adjudicataria previo a la adjudicación.

Asimismo es de aplicación el artículo 19, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, referido a Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

21. DIRECCIÓN FACULTATIVA Y FUNCIONES

La dirección de obra está adjudicada a la empresa **UTE CIAL-IGA-LC30 LOS DRAGOS** actuando como director de la obra D. IGNACIO GONZÁLEZ ALONSO, Arquitecto colegiado 12639 del COAM y 21315 del COAGC

De acuerdo a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación en su artículo 12 referido al director de obra, se establece como funciones las que se detallan a continuación:

b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.





- c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.

Documento firmado electrónicamente

