

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA DE LOS SIGUIENTES NEGOCIOS JURÍDICOS: ENAJENACIÓN PARCIAL DE SOLAR MEDIANTE PERMUTA PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA FUTURA DE EDIFICIO CON LAS PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO DEL BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICIO A3 Y URBANIZACIÓN PARCIAL A5; EJECUCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO; DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO



Lugar	Viladecans	Nombre proyecto	ILLA A 3 PARC D'ACTIVITATS
Fecha	Firma electrónica	Código proyecto	161FP14001

Àlex Escámez Garcia y Chelo Cid Gil como técnico de la S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L. y letrada de la S.P.M de VILADECANS GRUP D'EMPRESSES MUNICIPALS SL respectivamente,

INFORMAN

Identificación del documento

Informe técnico-jurídico para la determinación de la modalidad de contratación adecuada para contratar los siguientes negocios jurídicos en relación con la parcela A3 del Parc d'Activitats de Viladecans:

- Enajenación parcial de solar, parcela A3 y parte proporcional de parcela A5, mediante permuta para construcción conjunta futura de Edificio,
- Redacción del "Proyecto Ejecutivo Delta Business Center, Fase 1. Edificio A3 y urbanización parcial A5",
- Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo,
- Dirección de obra (DO) y dirección de ejecución de obra (DEO), coordinación de seguridad y salud y control de calidad de las obras definidas en el proyecto ejecutivo. Incluidas la redacción y tramitación de la documentación técnica necesaria para la legalización de las obras e instalaciones y para el desarrollo de la actividad.

Antecedentes

- El objeto del "*Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats*", aprobado definitivamente el 14 de julio de 2004, era el de definir la ordenación volumétrica, las características edificatorias y los usos de las edificaciones de las unidades mínimas de gestión del Plan Parcial del Sector "*Parc d'Activitats*" (illes A, B y C).

Mediante este instrumento de planeamiento derivado se determinaban- entre otros aspectos relativos a la ordenación- las siguientes características volumétricas para los ámbitos mínimos de gestión conformados por las manzanas A, B y C del Parque de Actividades:

Edificios de manzanas: Formados a partir de la composición de volúmenes de gran similitud y articulados entre sí en la superficie de cada manzana. El resultado de la composición de estos volúmenes permite obtener un espacio interior de manzana con zonas verdes, las cuales, aun siendo de Propiedad privada, serán de uso público.

Las determinaciones urbanísticas contenidas en la referida figura de planeamiento dieron lugar, mediante el correspondiente instrumento de gestión urbanística y en el caso concreto de la "illa A" a la inscripción de las siguientes fincas con aprovechamiento urbanístico:

A1; Finca registral 37.877

A2; Finca registral 37.879

A3; Finca registral 37.881

A4; Finca registral 37.883

Igualmente, en virtud del referido proyecto de reparcelación del "*Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats*", se inscribió la finca A5, finca registral 37.885. Esta finca, no edificable, se destina a espacio libre de uso público, y se adjudica a los titulares de las fincas A1 a A4 en proporción del aprovechamiento urbanístico de estas, cumpliendo el destino previsto para esta en el planeamiento:

- *"Esta área central será de propiedad mancomunada, y será obligatorio ejecutar con cada edificio el proyecto de ajardinamiento, que se efectuará unitariamente, siendo gestionado y mantenido por la comunidad de tal manzana. Tal área tendrá la consideración de espacio privado de uso público."*
- La SPM Viladecans Mediterrània, S.L. es propietaria de la parcela A3, ubicada en la Illa A del Parc d'Activitats de Viladecans que se describe a continuación:

*TOMO 1318, LIBRO 674 VILADECANS, FOLIO 65, FINCA 37881
CODIGO REGISTRAL UNICO 08111000435128*

DESCRIPCIÓN: Código registral único 08111000435128 <URBANA. - FINCA RESULTANTE A-3. Porción de terreno edificable correspondiente a la finca resultante A3 de la manzana A, con los usos y condiciones de edificación establecidos por el "Plan de Mejora Urbana para la concreción de usos y volúmenes de las manzanas A, B, y C del Sector Parque de Actividades" en el término municipal de Viladecans. De superficie cinco mil cuatrocientos sesenta y un metros dieciocho decímetros cuadrados, con forma de polígono irregular. Esta finca tiene un APROVECHAMIENTO de ocho mil ochocientos setenta y cinco metros de techo. LIMITA, por su frente, en línea de ochenta y siete metros quince decímetros, con finca resultante A1 y parte, en línea de setenta y nueve metros veinticinco decímetros, con espacio libre de uso público finca resultante A5; por la derecha entrante, en línea de cincuenta y siete metros cinco centímetros, con espacio libre de uso público finca resultante A5; por la izquierda, en línea de ochenta metros treinta y cinco decímetros con calle Bertran y Musitu.

Igualmente, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. es propietaria de una participación de doscientas ocho seiscientas veinticincoavos partes indivisas en plena propiedad de la parcela A5, finca registral 37885:

*TOMO 1318, LIBRO 674 VILADECANS, FOLIO 32, FINCA 37885
CODIGO REGISTRAL UNICO 08111000435166*

DESCRIPCIÓN: Código registral único 08111000435166 <URBANA. - FINCA RESULTANTE A-5. Porción de terreno no edificable destinada a espacio libre de uso público, correspondiente a la finca resultante A5 de la manzana A, con los usos y condiciones establecidos por el "Plan de Mejora Urbana para la concreción de usos y volúmenes de las manzanas A, B, y C del Sector Parque de Actividades" en el término municipal de Viladecans. De superficie seis mil setecientos treinta y nueve metros con cincuenta un decímetros cuadrados, con forma de polígono irregular.

Esta finca NO tiene aprovechamiento privativo y queda afecta a uso público. LIMITA, por su frente, parte en línea de ochenta y dos metros cincuenta decímetros con finca resultante A4, parte, en línea de veinticinco metros, con calle de la Ciencia, parte en línea de ochenta metros con finca resultante A3; por el Fondo, parte, en línea de ochenta y tres metros sesenta decímetros con la finca resultante A2, parte en línea de veinticinco metros, con Avenida Siglo XXI, y parte, en línea de ochenta y ocho metros veinticinco decímetros, con finca resultante A1; por la derecha entrante, parte en línea de ochenta y ocho metros veinticinco decímetros, con finca resultante A1; por la derecha entrante, parte en línea de cuarenta metros, con finca resultante A2, parte, en línea de veinticinco metros con resultante A4; por la izquierda, parte, en línea de cuarenta metros noventa y cinco decímetros, con finca resultante A1, parte en línea de veinticinco metros, con finca resultante A3, parte en línea de cincuenta y ocho metros sesenta y cinco decímetros con finca resultante A3.

- En fecha 27 de septiembre de 2019, y el marco del desarrollo formal conjunto del proyecto de la illa A previsto en el planeamiento, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. participó en la formulación del Anteproyecto arquitectónico de la Illa A (parcelas A1, A2, A3 y A4) de la Illa A, dando como resultado el documento "Illa A Parque de Negocios de Viladecans. Anteproyecto, 19/12/2019".

Posteriormente, y en base al referido anteproyecto de la Illa A, el mes de agosto de 2020 se formalizó el documento "Proyecto Básico Delta Business Center. Fase 1 (Edificios A1 y A3)".

Finalmente, en fecha 22 de septiembre de 2022, se formalizó- en base al proyecto básico del 2020- el documento "Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l'Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5".

- De acuerdo con lo establecido en los estatutos de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., esta sociedad tiene- entre otros- el objeto social de impulsar la promoción de suelo y la construcción, o rehabilitación, de edificios y locales, así como su administración directa o indirecta, destinados a fines residenciales, al aparcamiento de todo tipo de vehículos y a la actividad económica y cultural.

El Parc d'Activitats de Viladecans, integrado por las illas A, B y C, representa la mayor bolsa- a nivel municipal- de suelo urbanizado disponible para el desarrollo de actividades económicas vinculadas al uso y actividad industrial, terciaria y comercial.

A fecha de redacción del presente informe, ya se han desarrollado la totalidad de las parcelas que integran la illa B (B1, B2, B3 y B4) y el 50% de las parcelas de la illa C (parcelas C3 y C4).

La promoción de la primera de las cuatro parcelas de la illa A, (parcela A3, con un techo destinado a actividades económicas de 8.875m²), permitirá iniciar el desarrollo de la illa A, contribuyendo directamente a la generación de empleo en el municipio, a la vez que se impulsa- a nivel municipal- un nuevo modelo de implantación de actividad económica, basado en la economía circular, la autosuficiencia energética y en el balance energético neutro.

- En fecha 13 de junio de 2022, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.- como propietaria del 100% de la finca registral 37879 (A3) y de doscientos ocho seiscientos veinticincoavos partes indivisas en plena propiedad (208/625) de la finca registral 37885 (A5) de espacios comunitarios de manzana, y dado que entre sus objetos sociales consta la promoción y gestión de suelo en el término municipal de Viladecans destinado a actividades económicas- formalizó el documento "Acuerdo de términos generales para arrendar espacio de oficinas Propiedad de VIMED SL por ██████ en Viladecans, DBC parque empresarial edificio 3, Barcelona (HOT)", entre la referida sociedad municipal- actuando como propietaria de la parcela A3- y ██████- actuando como futuro arrendatario del edificio a construir-.

El referido acuerdo se formalizó, en fecha 8 de febrero de 2023, con la firma del “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN CONSTRUCCIÓN”. Mediante este contrato se acordaba el arrendamiento de una parte del futuro edificio de próxima construcción por parte del arrendador, con una superficie de [6.304,02 m²] metros cuadrados, que se corresponden con la total superficie arrendable de las plantas primera (1) y segunda (2)

Igualmente, en el referido contrato ambas partes acuerdan, entre otros aspectos, las condiciones y plazos para la entrega del objeto arrendado, así como para los hitos intermedios necesarios para su finalización, y las condiciones resolutorias del mismo:

- En cuanto a los plazos, el referido contrato determinaba que:
 - o *la entrega del edificio al Arrendatario, terminado y con el certificado de final de obra firmado, se estima que se producirá el día 30 de noviembre de 2024.*
- En cuanto a las condiciones resolutorias, ambas partes acordaban, como condición resolutoria:
 - o *Que, por parte de las autoridades competentes no se conceda, antes del día 30 de abril de 2023, la Licencia de Obras en base al Proyecto Básico.*
 - o *Que, la licitación para la ejecución de obra del respectivo edificio prevista, como máximo, iniciar dentro de los 15 días siguientes a la formalización del presente contrato de arrendamiento, quedara desierta al no concurrir al mismo ningún LICITADOR que cumpliera las condiciones fijadas en la misma.*
 - o *Que, el arrendador no obtuviese financiación bancaria para la construcción del respectivo edificio antes o por todo el día 30 de noviembre de 2023*
- Con fecha 8 de julio de 2022, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., contrató a la empresa DELOITTE FINANCIAL ADVISORY S.L.U. con el objetivo de que la referida empresa analizara el plan de negocios del proyecto de la parcela A3.

El Plan de Negocios, entregado por DELOITTE FINANCIAL ADVISORY S.L.U.- y que ésta ha elaborado en base a: el proyecto básico de la parcela; al valor del suelo de la parcela; y a la información facilitada por VIMED, en relación con las cláusulas y condiciones del arrendamiento que esta sociedad acordó con [REDACTED] mediante el correspondiente contrato-respalda la viabilidad de la operación, confirma que la rentabilidad del edificio es de un 8%, y que por tanto es atractivo para cualquier inversor.

La construcción conjunta con un inversor reduce la inversión de VIMED ajustándola al porcentaje de superficie alquilada.

Por sus características y presupuesto, es conveniente licitar el presente expediente por la modalidad de **procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada**; lo que permitirá que sea adjudicado a la oferta que, en su conjunto, resulte más ventajosa para los intereses de la sociedad.

Respecto al modelo de **Pliego de cláusulas administrativas y técnicas particulares** aprobado por el órgano competente de la S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L. que rige las licitaciones de obras, y atendiendo a las características específicas del presente encargo, se propone la incorporación o modificación de los siguientes apartados, los cuales se justifican en los motivos que se relacionan a continuación:

A) RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OPERACIÓN CON RELACIÓN A LA OPERACIÓN PATRIMONIAL DE ENAJENACIÓN PARCIAL DE SOLAR MEDIANTE PERMUTA PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA DE FUTURO EDIFICIO

La operación se configura como una permuta mixta, en la que se cede parte de un solar (A3 y parte proporcional A5) más una cantidad dineraria para una construcción conjunta de una edificación futura de oficinas en el mismo solar.

De acuerdo con el art. 9. 2 LCSP: *“Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.*

De acuerdo con el art. 34 LCSP se establece que:

“1. En los contratos del sector público podrán incluirse cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración.

2. Solo podrán fusionarse prestaciones correspondientes a diferentes contratos en un contrato mixto cuando esas prestaciones se encuentren directamente vinculadas entre sí y mantengan relaciones de complementariedad que exijan su consideración y tratamiento como una unidad funcional dirigida a la satisfacción de una determinada necesidad o a la consecución de un fin institucional propio de la entidad contratante.”

El fin que se pretende con la presente operación es la construcción conjunta de un edificio de oficinas de acuerdo al *“Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l’Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5”*, del que VIMED ostente la propiedad de la 1ª y 2ª planta del edificio, más los espacios comunes de edificio que les correspondan, y que en consecuencia, pueda dar cumplimiento al contrato de arrendamiento de cosa futura de fecha 8 de febrero de 2023.

En este caso, la permuta de solar por edificación futura conlleva las siguientes prestaciones complementarias:

Redacción de proyecto ejecutivo, con un presupuesto máximo estimado de:	227.500,00.- €
Dirección de obra, con un presupuesto máximo estimado de:	237.500,00.- €
Ejecución de obra, con un presupuesto máximo estimado (PEC IVA excluido) de:	15.189.425,37.- €
TOTAL:	15.654.425,37.-€

Valoración del suelo de la finca A3: 4.773.000,00.-€

Teniendo en cuenta que el importe de la operación inmobiliaria para el desarrollo de la parcela A3 es de 21.189.060,37.- € (de los que la valoración del suelo 4.773.000,00.-€) las prestaciones que son complementarias a la permuta – Redacción de Proyecto Ejecutivo; Ejecución de las obras; Dirección Facultativa; Gestión del arrendamiento), representan más del 50 % de la operación, (15.654.425,37.-€), y se califican como contratos típicos (servicios + obra) cuya preparación y adjudicación deben regirse por las normas establecidas en las Secciones 1ª y 2ª del capítulo I del Título I del Libro II de la LCSP, de acuerdo con el art. 317 LCSP.

De acuerdo con el art. 26 de la LCSP tendrán consideración de contratos privados los celebrados por entidades del sector público que siendo poder adjudicador no reúnan la condición de Administraciones Públicas.

Asimismo, en el punto 3 del mismo artículo se establece que “los contratos privados que celebren los poderes adjudicadores que no pertenezcan a la categoría de Administraciones Públicas mencionados en la letra b) del apartado primero del presente artículo, cuyo objeto esté comprendido en el ámbito de la presente Ley, se regirán por lo dispuesto en el Título I del Libro Tercero de la misma, en cuanto a su preparación y adjudicación.

En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, y aquellas normas a las que se refiere el párrafo primero del artículo 319 en materia medioambiental, social o laboral, de condiciones especiales de ejecución, de modificación del contrato, de cesión y subcontratación, de racionalización técnica de la contratación; y la causa de resolución del contrato referida a la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205.”

De acuerdo con el art. 319 LCSP “Los efectos y extinción de los contratos celebrados por los poderes adjudicadores que no pertenezcan a la categoría de Administraciones Públicas se regirán por normas de derecho privado. No obstante lo anterior, le será aplicable lo dispuesto en los artículos 201 sobre obligaciones en materia medioambiental, social o laboral; 202 sobre condiciones especiales de ejecución; 203 a 205 sobre supuestos de modificación del contrato; 214 a 217 sobre cesión y subcontratación; y 218 a 228 sobre racionalización técnica de la contratación; así como las condiciones de pago establecidas en los apartados 4.º del artículo 198, 4.º del artículo 210 y 1.º del artículo 243.

Es por ello, que la obligación establecida en el art. 102.2 relativa al pago en especie no aplica a los poderes adjudicadores no administración pública de acuerdo con el criterio del Tribunal Administrativo Foral de Recursos Contractuales de Bizkaia¹ que afirma que “*La LCSP asigna un distinto nivel de intensidad según el carácter subjetivo, de menor a mayor, según carezca de condición de poder adjudicador y no pertenezca a Sector Público, sea un poder adjudicador que no sea Administración Pública, y por último la Administración Pública como poder adjudicador, donde la ley es aplicable en su totalidad*” y en relación a la aplicación de los artículos aplicables a los poderes adjudicadores no administraciones públicas establece “*resultan de aplicación los artículos 198.4, 201 a 205, 210.4º, 214 a 228 y 243.1º. LCSP.*”

El precio de los contratos del sector público se regula en el artículo 102, las obras a tanto alzado a precio cerrado en el artículo 241, y no resultan de aplicación según el artículo 319 transcrito. “

El contrato que celebrar recoge varios negocios jurídicos distintos y vinculados entre si. En primer lugar, un contrato mixto que incluye varios servicios y una obra, cuyo pago se realizará, en parte, a través de una permuta.

¹ Resolución del Tribunal Administrativo Foral de Recursos Contractuales , Recurso contractual 3/18 de fecha 11 de julio de 2018.

El negocio jurídico de permuta es fundamentalmente un medio de pago o financiación para la consecución del objeto principal: la ejecución de una obra del BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICIO A3

Los diferentes contratos tienen naturaleza privada, con la particularidad de que, considerando el importe de las prestaciones, tienen que estar sujetos en su preparación y adjudicación a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del sector público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 de acuerdo con los artículos anteriormente transcritos.

Por lado, la configuración de la permuta, no como un negocio jurídico autónomo sino como un medio de pago de parte del contrato de obras, evita, por un lado, que pueda utilizarse el contrato de permuta como medio para limitar la concurrencia en un contrato de ejecución de obras y, por otro, que este “contrato complejo” se vea afectado por la prohibición del art. 9.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público de que los contratos patrimoniales, en determinadas circunstancias, incluyan en los mismos prestaciones que sean propias de los contratos típicos.

En relación con la cesión de solar para construcción futura con condición resolutoria la presente licitación se registrará además de por lo que establezca en el pliego de cláusulas administrativas particulares, por lo establecido en los artículos 621-58 a 621-66 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto.

1. OBJETO DE LA ENAJENACIÓN PARCIAL DE SOLAR PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA FUTURA DE EDIFICIO

VIMED es titular del pleno dominio, en virtud de una adjudicación en reparcelación, del 100% de un solar apto para la edificación que se describe a continuación:

*“TOMO 1318, LIBRO 674 VILADECANS, FOLIO 65, FINCA 37881
CODIGO REGISTRAL UNICO 08111000435128*

DESCRIPCIÓN: Código registral único 08111000435128 <URBANA. - FINCA RESULTANT A-3. Porció de terreny edificable corresponent a la finca resultant A3 de l'illa A, amb els usos i condicions d'edificació establerts pel “Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats” al terme municipal de Viladecans. De SUPERFICIE cinc mil quatre-cents seixanta-un metres divuit decímetres quadrats, amb forma de polígon irregular. Aquesta finca té un APROFITAMENT de vuit mil vuit-cents setanta-cinc metres de sostre. LIMITA, pel seu front, en línia de vuitanta-set metres quinze decímetres, amb finca resultant A1 i part, en línia de setanta-nou metres vint-i-cinc decímetres, amb espai lliure d'ús públic finca resultant A5; per la dreta entrant, en línia de cinquanta-set metres cinc centímetres, amb espai lliure d'ús públic finca resultant A5; per l'esquerra, en línia de vuitanta metres trenta-cinc decímetres amb carrer Bertran i Musitu.”

Según nota simple del registro de la Propiedad de Viladecans la finca se encuentra libre de cargas salvo las siguientes servidumbres de paso:

POR SUBROGACION REAL: Servidumbre de paso de arteria de gas natural, en una longitud de veintiocho metros sesenta centímetros que discurre próxima al linde Norte de la finca y sensiblemente paralela a la Carretera o Camino de las Cobas y, aunque se emplaza materialmente en dicha carretera, recae sobre el predio sirviente las servidumbres derivadas; inscrita a favor de "CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD S.A.", en su inscripción 12ª de la finca 78, de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos setenta y nueve.

POR SUBROGACION REAL: Servidumbre de paso de arteria de gas natural en una longitud de 22,18 metros, que discurre próxima y sensiblemente paralela al linde Noroeste de la finca, inscrita a favor de "Catalana de Gas y Electricidad, S.A.", en la inscripción 12ª de la finca 766, de fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y nueve.

Los créditos hipotecarios que se detallan a continuación se encuentran cancelados económicamente, estando pendientes de cancelar registralmente a la fecha de la preparación de la presente licitación:

3) HIPOTECA

A favor de:	CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL
Capital:	2.525.000,00 euros
Interés ordinario:	170.437,50 euros
Interés de demora:	681.750,00 euros
Costas y gastos:	149.350,00 euros
Plazo:	un año, a partir del 23/12/2008
Tasación:	6.900.340,00 euros
Notario:	Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda
Población:	Viladecans
Fecha escritura/título:	23/12/2008
Inscripción/Fecha:	5ª de fecha 30/01/2009
Tomo/libro/folio/Finca:	1318/674/22/ 37881

4) HIPOTECA

A favor de:	CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL
Capital:	464.000,00 euros
Interés ordinario:	25.520,00 euros
Interés de demora:	102.080,00 euros
Costas y gastos:	46.300,00 euros
Plazo:	hasta el 26/01/2014
Tasación:	6.900.340,00 euros
Notario:	Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda
Población:	Viladecans
Fecha escritura/título:	26/01/2010
Inscripción/Fecha:	6ª de fecha 02/03/2010
Tomo/libro/folio/Finca:	1318/674/24/ 37881

5) HIPOTECA

A favor de:	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA
Capital:	3.170.000,00 euros
Interés ordinario:	237.750,00 euros
Interés de demora:	951.000,00 euros
Costas y gastos:	181.600,00 euros
Plazo:	a partir del 30/03/2012 hasta el 31/03/2019
Tasación:	5.080.950,00 euros
Notario:	Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda

Población: Viladecans
Fecha escritura/título: 30/03/2012
Inscripción/Fecha: 7ª de fecha 25/05/2012
Tomo/libro/folio/Finca: 1318/674/24/ 37881

Igualmente, VIMED es propietaria de una participación de DOSCIENTAS OCHO SEISCIENTAS VEINTICINCOAVAS PARTES (208/625) esto es 33,28 partes indivisas en plena propiedad de la parcela A5, finca registral 37885:

*“TOMO 1318, LIBRO 674 VILADECANS, FOLIO 32, FINCA 37885
CODIGO REGISTRAL UNICO 08111000435166*

DESCRIPCIÓN: Código registral único 08111000435166 <URBANA. - FINCA RESULTANT A-5. Porció de terreny no edificable destinada a espai lliure d'ús públic, corresponent a la finca resultant A5 de l'illa A, amb els usos i condicions establerts pel “Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats” al terme municipal de Viladecans. De SUPERFICIE sis mil set-cents trenta-nou metres amb cinquanta un decímetres quadrats, amb forma de polígon irregular.

Aquesta finca NO té aprofitament privatiu i resta afecta a ús públic. LIMITA, pel seu front, part en línia de vuitanta-dos metres cinquanta decímetres amb finca resultant A4, part, en línia de vint-i-cinc metres, amb carrer de la Ciència, part en línia de vuitanta metres amb finca resultant A3; pel Fons, part, en línia de vuitanta-tres metres seixanta decímetres amb la finca resultant A2, part en línia de vint-i-cinc metres, amb Avinguda Segle XXI, i part, en línia de vuitanta-vuit metres vint-i-cinc decímetres, amb finca resultant A1; per la dreta entrant, part en línia de vuitanta-vuit metres vint-i-cinc decímetres, amb finca resultant A1; per la dreta entrant, part en línia de quaranta metres, amb finca resultant A2, part, en línia de vint-i-cinc metres amb resultant A4; per l'esquerra, part, en línia de quaranta metres noranta-cinc decímetres, amb finca resultant A1, part en línia de vint-i-cinc metres, amb finca resultant A3, part en línia de cinquanta-vuit metres seixanta-cinc decímetres amb finca resultant A3.”

Según nota simple del Registro de la Propiedad de Viladecans se encuentra libre de cargas excepto las siguientes:

- 1) 2 participaciones de 29,50 % y 3,78 %, que representan el 33,28 % adjudicado a "Sociedad Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.A.",

POR SUBROGACION REAL: Servidumbre de paso de arteria de gas natural, en una longitud de veintiocho metros sesenta centímetros que discurre próxima al linde Norte de la finca y sensiblemente paralela a la Carretera o Camino de las Cobas y, aunque se emplaza materialmente en dicha carretera, rean sobre el predio sirviente las servidumbres derivadas; inscrita a favor de "CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD S.A.", en su inscripción 12ª de la finca 78, de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos setenta y nueve.

- 2) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre, a favor de la ENTITAT METROPOLITANA DELS SERVEIS HIDRAULICS I DEL TRACTAMENT DE RESIDUS, perpetua de acueducto y de paso de un colector subterráneo de conducción de aguas residuales. Resulta de la inscripción 13ª de la finca 306, de fecha 13 de mayo de 1993, motivada por un Acta de Pago y Ocupación, de fecha 15e de enero de 1991.
- 3) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre de paso de arteria de gas natural a favor de Catalana de Gas y Electricidad, S.A., mediante escritura autorizada por el Notario de

Barcelona don Antonio Francés el día 14 de diciembre de 1978, según la inscripción 19ª de la finca 516, de fecha 20 de octubre 1979.

- 4) 2 participaciones de 29,50 % y 3,78 %, que representan el 33,28 % adjudicado a "Sociedad Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.A.",

POR SUBROGACION REAL: Servidumbre de paso de arteria de gas natural en una longitud de 22, 18 metros, que discurre próxima y sensiblemente paralela al linde Noroeste de la finca, inscrita a favor de "Catalana de Gas y Electricidad, S.A.", en la inscripción 12ª de la finca 766, de fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y nueve.

- 5) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre de paso de arteria de gas natural, a favor de CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD, S.A., en virtud de escrituras otorgadas en Barcelona el 27 de marzo de 1980 y 15 de marzo de 1984, ante el Notario don Antonio Francés y de Mateo. Resulta de la inscripción 15ª de la finca 1.100, de fecha 15 de noviembre de 1984.

- 6) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre de paso de arteria de gas natural inscrita a favor de CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD, S.A., según escritura otorgada en Barcelona el 31 de agosto de 1.976, ante el Notario don Angel Martínez Sarrión, que causó la inscripción 5ª, de la finca 1.405, de fecha 13 de mayo de 1.983.

- 7) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre de paso de arteria de gas natural de la inscripción 6ª de la finca 1.651, de fecha 26 de junio de 1980, motivada por una escritura otorgada en Sant Boi de Llobregat, el 1 O de septiembre de 1971, ante el Notario don Luis Clavera. Inscrita a favor de CATALANA DE GAS Y ELECTRICIDAD, S.A., en virtud de escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión, el día 31 de agosto de 1976, según resulta de la inscripción 7ª de la finca 1.651, de fecha 25 de junio de 1981.

- 8) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre de paso de arteria de gas natural de la inscripción 3ª de la finca 3.990, de fecha 26 de junio de 1980, inscrita a favor de Catalana de Gas y Electricidad, S.A., por cesión, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión, el día 31 de agosto de 1976, según la inscripción 4ª, de la finca 3.990, de fecha 25 de junio de 1981.

- 9) **POR SUBROGACION REAL:** Servidumbre, a favor de la ENTITAT METROPOLITANA DELS SERVEIS HIDRAULICS I DEL TRACTAMENT DE RESIDUS, perpetua de acueducto y de paso de un colector subterráneo de conducción de aguas residuales. Resulta de la inscripción 9ª de la finca 4.013, de fecha 13 de mayo de 1993, motivada por un Acta de Pago y Ocupación, de fecha 15 de enero de 1991.

- 10) Una participación de 3,78 % de "Sociedad Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.A.",
POR SUBROGACION REAL: Le corresponde un importe de 183.502,96 euros en la cuenta de liquidación provisional y un coeficiente del 0,8320 % en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Afección real al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de equidistribución, con una cuota de#% que, según la cuenta de liquidación provisional, representa un importe de 183.502,96 euros. Resulta la inscripción 1ª, de fecha 02/06/2003, de la finca número 37217 de Viladecans.

- 11) Una participación de 29,50 % de "Sociedad Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.A.",
POR SUBROGACION REAL: Le corresponde un importe de 1.048.623,12 euros en la cuenta de liquidación provisional y un coeficiente del 4,7543 % en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto. Afección real al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de equidistribución, con una cuota de# % que, según la cuenta de liquidación provisional, representa un importe de 1.048.623, 12 euros. Resulta la inscripción 1ª, de fecha 02/06/2003, de la finca número 37221 de Viladecans. Las dos últimas pendientes de cancelación registral por caducidad en virtud del art. 20 del RD 1093/1197.

VIMED tramitará la cancelación de todas las cargas excepto las servidumbres de paso anteriormente expuestas antes o simultáneamente a la cesión del solar para construcción conjunta futura. De tal manera que entregará la parte de solar indicada libre de cargas salvo las servidumbres de paso que se han indicado en la descripción de las fincas.

El planeamiento urbanístico general, así como el planeamiento urbanístico derivado, vigentes para las parcelas A3 y A5 del Parc d'Activitats son los siguientes:

- Pla General Metropolità
- Modificació del Pla parcial d'ordenació del sector Parc d'Activitats, aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2001
- Pla de millora urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B i C del sector Parc d'Activitats, aprobado definitivamente el 14 de julio de 2004

- **En cuanto al Programa funcional de la parcela A3 y espacios libres A5:**

- *Planta bajo rasante:*
 - *Es la planta donde se desarrolla el parque de acceso, el anillo perimetral de aparcamiento, los servicios del parque e instalaciones y los pabellones de acceso enterrados. En los pabellones se encuentra el vestíbulo común de cada edificio, los espacios de instalaciones, baños y vestuarios y un espacio asociado al uso de oficinas (showroom, actos, talleres...)*
- *Planta baja:*
 - *La planta baja es abierta totalmente y no se dispone programa. Sin embargo, la parte superior del pabellón es accesible y funciona como espacio exterior de las oficinas.*
- *Plantas primera, segunda y tercera:*
 - *Son las plantas de oficinas donde están los espacios de trabajo, los núcleos de servicios, así como los pasillos exteriores de acceso y terrazas.*
- *Planta cubierta*
 - *La cubierta es un parque fotovoltaico con zonas reservadas para el uso como terraza y mirador del entorno.*
- *Espacios libres*
 - *La parcela A5, así como la parte de la parcela A3 que quede libre de edificación, se ajardinarán de manera unitaria, para cumplir con su destino como espacios libres de uso público, según se determina en el planeamiento urbanístico vigente.*

- **En cuanto a los Parámetros urbanísticos:**

Tipología de ordenación	Concepto	Normativa (Manzana A)	Proyecto (A3)
Volumetría específica	Superficie parcela	5.461,18 m ²	5.461,18 m ²
	Edificabilidad máxima (sobre rasante)	8.875 m ²	8.761,63 m ²
	Ocupación máxima	Definida por gálibos	Dentro gálibos
	Altura máxima reguladora	PB + 3PP 18,5m (+3,50 m para instalaciones y cubiertas exentas)	PB + 3PP 18,5 m (+3,50 m para instalaciones y cubiertas exentas)
	Alineaciones obligatorias	No existen	No existen
	Separación entre edificios	12 m entre fachadas principales 8 m entre testeros	32 m entre fachadas principales 23 m entre testeros
	Número mínimo de plazas de aparcamiento	1 plaza/75 m ² útil de oficina 6735 m ² /75m ² /pza 90 plazas	95 plazas
	Uso	Industrial, oficinas y comercial	Oficinas

URBANIZACIÓN 8.567,90m², correspondientes a la superficie de la parcela A3 más la parte proporcional de la parcela A5. De los que 2.634m² se configurarán como anilla destinada al aparcamiento y 5.933,90 como parque.

El CESIONARIO podrá ejecutar la obra directamente o mediante la contratación o subcontratación con terceros, debiendo cumplir en tal caso, lo dispuesto en el presente informe, en el pliego de condiciones administrativas particulares, el pliego de condiciones técnicas y el proyecto básico al que se hace referencia en los mismos.

El CEDENTE (VIMED) supervisará la marcha de las obras (**FUNCIÓN PROJECT MANAGER**) y requerirá del CESIONARIO que se obliga a proporcionar a VIMED toda la documentación y la información que precise en relación con el desarrollo de éstas.

Se adjunta al presente informe el proyecto básico y memoria de calidades a las que tendrá que ajustarse la licitación.

Fincas que entregar por el cesionario:

Según se ha detallado en el punto precedente, el edificio A3 está conformado por una planta bajo rasante, donde se ubican los pabellones de acceso y plazas de aparcamiento, la planta baja (sin programa), las plantas primera a tercera y, finalmente, la planta cubierta.

Dicho edificio tendrá vinculada la parte de la parcela A3 que quede libre de edificación, y que se destinará a espacios libres de uso comunitario, así como las doscientas ocho seiscientas veinticincoavos partes de la parcela A5 que le corresponden con el mismo destino de espacios libres.

A continuación, se reflejan las superficies de cada una de las plantas y el porcentaje de cada una de estas respecto de la superficie construida computable total del edificio que se detalla en el proyecto básico (8.761,64 m²):

	Superficies útiles			Superficies construidas			Interior + Exterior cubierto computable	
	Pabellón	Servicios comunes	Total	Interior	Exterior			
					Cubierto computable	Terrazas, no computable		
Planta -1	227,30	195,20	422,50	525,80	0,00	0,00	525,80	100,0000%
Bajo rasante	227,30	195,20	422,50	525,80	0,00	0,00	525,80	100,0000%
Planta calle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,11	0,00	0,0000%
Planta 1	2.775,30	47,10	2.822,40	2.856,12	279,15	8,55	3.135,27	35,7841%
Planta 2	2.595,10	47,10	2.642,20	2.735,94	76,67	596,84	2.812,61	32,1014%
Planta 3	2.601,20	47,10	2.648,30	2.739,15	74,61	256,41	2.813,76	32,1145%
Cubierta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.834,14	0,00	0,0000%
Sobre rasante	7.971,60	141,30	8.112,90	8.331,21	430,43	3.924,05	8.761,64	100,0000%
	8.198,90	336,50	8.535,40	8.857,01	430,43	3.924,05		

67,8855%
PL1+PL2

32,1145%
PL3

URBANIZACIÓN	
Sup. parcela A3 + p.p. A5	8.567,90 m2
Anilla aparcamiento	2.634,00 m2
Parque	5.933,90 m2

El CESIONARIO deberá entregar a VIMED (Cedente) las PLANTAS PRIMERA (1) y SEGUNDA (2) del futuro edificio que representan, según consta en el cuadro anterior en base a las superficies definidas en el proyecto básico, el 67,8855% de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad (8.761,64 m2):

- Planta Primera (1), con una superficie construida de 3.135,27 m2 y 8,55 m2 de terrazas exteriores no computables a efectos de edificabilidad. La superficie construida computable de esta planta, respecto del total construido sobre rasante del edificio, (8.761,64 m2), representa un 35,7841%.
- Planta Segunda (2), con una superficie construida de 2.812,61 m2 y 596,84 m2 de terrazas exteriores no computables a efectos de edificabilidad. La superficie construida computable de esta planta, respecto del total construido sobre rasante del edificio, (8.761,64 m2), representa un 32,1014%.

Las referidas plantas (PLANTAS PRIMERA (1) y SEGUNDA (2)) coinciden con el objeto del arrendamiento que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. ha formalizado en fecha 8 de febrero de 2023.

El CESIONARIO será el titular de pleno dominio de la PLANTA TERCERA (3) del futuro edificio que representa, en base a las superficies definidas en el proyecto básico, el 32,1145% de la de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad (8.761,64 m2):

- Planta Tercera (3) con una superficie construida de 2.813,76 m2 y 256,41 m2 de terrazas exteriores no computables a efectos de edificabilidad. La superficie construida computable de esta planta, respecto del total construido sobre rasante del edificio, (8.761,64 m2), representa un 32,1145%.

El resto de la superficie construida, o en su caso de las entidades que resulten de la división horizontal, se adjudicarán en los porcentajes de participación del 67,8855% y del 32,1145% del CEDENTE y del CESIONARIO respectivamente, en base al criterio que VIMED determine:

- Planta acceso (-1), con una superficie construida bajo rasante de 525,80 m2, destinada a servicios comunes y pabellón.
- 95 plazas de aparcamiento para vehículos, ubicadas en el anillo perimetral de la planta - 1.
- Espacios libres de edificación de la parcela A3, destinados a espacios de uso comunitario
- Espacios libres de uso comunitario de la parcela A5

2. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA OPERACIÓN, A LA CESIÓN DE SOLAR PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA Y A LAS CONTRAPRESTACIONES Y COSTES

2.1. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA OPERACIÓN

El presente procedimiento de licitación forma parte de una operación de promoción inmobiliaria que, entre otros, engloba los siguientes activos y/o actuaciones:

- Suelo de la parcela A3 (5.461,18 m2 de suelo), aportado por la SPM Viladecans Mediterrània, con un aprovechamiento urbanístico de OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO metros cuadrados (8.875,00 m2), junto con DOSCIENTAS OCHO SEISCIENTAS VEINTICINCOAVAS (208/625) partes de la parcela A5, aportada también por la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., vinculada por su destino a la parcela A3, no edificable y destinada a espacio libre de uso público. El valor de mercado de las referidas fincas es de CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL EUROS (4.773.000,00.-€)
- Proyectos Técnicos "***Illa A Parque de Negocios de Viladecans. Anteproyecto, 19/12/2019***" y "***Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l'Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5***", aportados por la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., con un valor conjunto de DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS, (223.911,00.-€).
- Licencia de obras correspondiente al "***Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l'Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5***", más el importe a depositar ante el gestor de residuos, como garantía de la gestión de residuos que se regula en el RD210/2018, que ascienden a QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS (585.789,00 €).
- Project Manager, responsable de la supervisión del proceso de redacción del Proyecto Ejecutivo, así como del proceso de ejecución de la totalidad de las obras contenidas en este, aportado por la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., con un valor de OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS (87.724,00.-€) y que será ejecutada por parte de la referida sociedad una vez iniciadas las prestaciones reguladas en el presente informe.
- Proyecto Ejecutivo, prestación que ofertará el LICITADOR en base al proyecto básico, con un valor máximo de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (227.500,00.-€).
- Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo, prestación que ofertará el LICITADOR, con un Presupuesto de ejecución por contrata (PEC) máximo de QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (PEC 15.189.425,37 €) antes de IVA.

- Dirección Facultativa² de las obras, prestación que ofertará el LICITADOR, con un valor máximo de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS, (237.500,00-€).

A continuación, se acompaña el cuadro resumen de los activos y/o actuaciones que forman parte de la operación, indicando, para cada uno de ellos, su valor y el responsable de su aportación:

	APORTADO POR LA SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.	OBJETO DE LICITACIÓN (a ofertar por parte del ADJUDICATARIO)	TOTAL OPERACIÓN PARCELA A3
Valor del suelo de la parcela A3 y parte proporcional de la A5	4.773.000,00 €		4.773.000,00 €
Proyectos Técnicos (anteproyecto y proyecto básico)	223.911,00 €		223.911,00 €
Licencia de obras + Deposito gestión de residuos	585.789,00 €		585.789,00 €
Project Manager (redacción del Proyecto Ejecutivo y ejecución de las obras)	87.724,00 €		87.724,00 €
Redacción del Proyecto Ejecutivo (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso)		227.500,00 €	227.500,00 €
Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC) (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso)		15.189.425,37 €	15.189.425,37 €
Dirección Facultativa de las obras (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso)		237.500,00 €	237.500,00 €
	5.670.424,00 €	15.654.425,37 €	21.324.849,37 €

A continuación, se acompaña el detalle del coste de las prestaciones y activos que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. aporta, o aportará en el caso del Project Manager, a la operación y que se consideran parte del pago de las prestaciones objeto de licitación:

- Valor del suelo de la parcela A3 y de la parte de la parcela A5:

El informe de valoración realizado por Deloitte, en base al plan de negocio del proyecto inmobiliario de la parcela A3, asciende a CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL EUROS (4.773.000,00.-€).

- Proyectos Técnicos:

- o "Illa A Parque de Negocios de Viladecans. Anteproyecto, 19/12/2019". Este proyecto técnico- en el que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. participaba, junto al resto de propietarios de la Illa A, con el objetivo de garantizar la unidad formal promovida en la correspondiente figura de planeamiento urbanístico- contemplaba la ordenación de las parcelas A1, A2, A3 (parcela objeto del presente procedimiento) A4 y A5. A continuación se indica el valor atribuible a la

² Dirección de obra (DO) y dirección de ejecución de obra (DEO), coordinación de seguridad y salud y control de calidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo. Incluidas la redacción y tramitación de la documentación técnica necesaria para la legalización de las obras e instalaciones y para el desarrollo de la actividad.

parcela A3, en base al aprovechamiento de ésta respecto de la totalidad de aprovechamiento de la Illa A:

- Parte proporcional de las facturas T-45/2019 y T-53/2019, por un importe de TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (13.478,30.-€).
- “Proyecto Básico Delta Business Center. Fase 1 (Edificios A1 y A3)”. Este proyecto técnico- en el que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. participaba, junto al propietario de la parcela A1- contemplaba la ordenación de las parcelas A1, A3 (parcela objeto del presente procedimiento) y parte proporcional de la finca de espacios comunitarios A5.

A continuación, se indica el valor atribuible a la parcela A3, en base al aprovechamiento de ésta respecto de la totalidad de aprovechamiento de las dos parcelas A1 y A3:

- Parte proporcional de la factura T-02/2020, por un importe de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (177.432,70.-€)
 - “Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l’Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5”. Este proyecto modifica la definición y características del proyecto básico del 2020, en lo que a la parcela A3 respecta, para dar cumplimiento a los requisitos técnicos normativos actuales.
 - Factura 22-054, por un importe de TREINTA Y TRES MIL EUROS (33.000,00.-€).
- Licencia de obras del “Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l’Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5” y deposito ante gestor de residuos (RD 210/2008):

La SPM Viladecans Mediterrània, S.L. aporta a la presente licitación la licencia de obras correspondiente al “Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l’Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5”.

En función del presupuesto de ejecución material del referido proyecto, así como de las ordenanzas municipales “Ordenança fiscal núm. 1.04 reguladora de l’Impost sobre construccions, instal·lacions i obres” y “1.07 Ordenança fiscal reguladora de les taxes per serveis urbanístics de l’Ajuntament de Viladecans” que regulan las licencias urbanísticas municipales, el coste estimado para la referida licencia asciende a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000,00€).

Para la concesión de la licencia, por parte del Ajuntament de Viladecans, y según se determina en el Real Decreto 210/2018, de 6 de abril, por el que se aprueba el Programa de Prevención y Gestión de Residuos y Recursos de Cataluña, resulta imprescindible depositar ante un gestor de residuos el importe de 85.789,00 € que se determina en el ANEXO 18. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS del Projecte Bàsic.

- Honorarios del Project Manager:

La función del Project Manager aportada por VIMED comprende la asistencia técnica, económica y jurídica en la redacción del Proyecto Ejecutivo y posterior ejecución de las obras que éste contenga.

La referida asistencia integrada en el PM comprende el control y supervisión de la planificación de obra, así como del proceso constructivo, el seguimiento económico, la gestión de la documentación técnica y gestión de incidencias en la ejecución de los contratos de redacción, ejecución y dirección de las obras.

El coste de esta asistencia que aporta la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS (87.724,00.-€), resulta de aplicar un coste unitario mensual, de CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (5.482,77 €/mes), sobre la duración máxima prevista para las referidas prestaciones (16 meses, 4 meses de redacción de proyecto + 12 meses de ejecución y dirección de las obras).

Dicho importe, 5.482,77 €/mes, resulta del coste empresa derivado de las dedicaciones de los siguientes técnicos adscritos al servicio de Project Management:

	coste empresa		dedicación	Coste mensual
	anual	mensual		
Project Manager (Arquitecto Técnico, Ingeniero de la Edificación, Aparejador)	51.876,55	4.323,05	100%	5.482,77 €
Técnico Especialista jurídico	52.691,75	4.390,98	10%	
Técnico Especialista financiero	48.620,83	4.051,74	10%	
Estructura	37.854,02	3.154,50	10%	

Las prestaciones que forman parte del presente procedimiento de licitación y que deberá ofertar el LICITADOR- en los términos que se fijan en el pliego de cláusulas particulares, pliego de prescripciones técnicas y resto de documentación de carácter contractual- ascienden a un total de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (15.654.425,37 €), IVA excluido.

	OBJETO DE LICITACIÓN
Proyecto Ejecutivo	227.500,00 €
Ejecución de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC antes de IVA)	15.189.425,37 €
Dirección Facultativa de las obras	237.500,00 €
	15.654.425,37 €

En virtud del contrato de cesión de solar para construcción de edificación conjunta futura, el CEDENTE, (SPM Viladecans Mediterrània, S.L.), transmite al CESIONARIO, (ADJUDICATARIO) parte de un solar más una cantidad dineraria. En cuanto al solar que se transmite:

- la propiedad del 32,1145% del suelo de la parcela A3, es decir MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1.753,83 m2), con el aprovechamiento urbanístico equivalente a la superficie construida computable a efectos de edificabilidad que se define en el proyecto básico para la PLANTA TERCERA (3) del futuro edificio de la parcela A3, (2.813,76 m2 construidos), y
- la propiedad del 32,1145% de las DOSCIENTAS OCHO SEISCIENTAS VEINTICINCOAVAS PARTES (208/625) de la parcela A5 titularidad de VIMED, correspondiente a una participación en el total de la referida finca del 10,69%, es decir SETECIENTOS VEINTE METROS TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS (720,30 m2) de suelo destinado a espacios libres de uso público.

La parte de solar que se cede se halla libre de arrendatarios y ocupantes. En consecuencia, el valor de la referida transmisión, según consta en el cuadro que acompaña el punto 2.1 del presente informe, es de UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (1.532.825,09.-€).

En cuanto a la cantidad dineraria que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. se compromete a abonar, esta será el resultado de la oferta presentada por el ADJUDICATARIO, descontando de ella los siguientes conceptos:

- El 32,1145% (correspondiente a la cuota de propiedad de la edificación futura del CESIONARIO, es decir planta 3) de los importes adelantados por la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. (esto es el 32,1145% de 5.670.424,00 € = 1.821.028,32 €).

Se detallan, a continuación, los importes correspondientes al referido porcentaje para cada uno de los conceptos adelantados:

1. El valor del suelo de la parcela A3 y parte proporcional de la A5; UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (1.532.825,09.-€).
 2. Proyectos Técnicos (anteproyecto y proyecto básico); SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SIETE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (71.907,90.-€)
 3. Licencia de obras y depósito gestor de residuos; CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTITRÉS EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (188.123,21.-€)
 4. Project Manager (redacción del Proyecto Ejecutivo y ejecución de las obras); VEINTIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (28.172,12.-€)
- El 32,1145% (correspondiente a la cuota de propiedad de la edificación futura del CESIONARIO, es decir planta 3) de los importes ofertados por el ADJUDICATARIO en relación con las prestaciones complementarias que se regulan en el presente informe, y que se detallan a continuación:
 1. Redacción del Proyecto Ejecutivo (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso); SETENTA Y TRES MIL SESENTA EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (73.060,49.-€)
 2. Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC) (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso); CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHO EUROS CON UNA CÉNTIMO (4.878.008,01.-€)
 3. Dirección Facultativa de las obras (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso); SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (76.271,94.-€)

2.2. VALOR DE LA OPERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN EN FUNCIÓN DE LOS PORCENTAJES DE LA PROPIEDAD

Según se ha detallado en el punto 2.1. del presente informe, el valor de la futura construcción, en base a los importes adelantados y los servicios que prestará directamente la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.- entre los que se encuentra el valor del suelo- y a los importes de las prestaciones complementarias previstas en la licitación³, se estima en VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (**21.324.849,37 €**):

A continuación, se acompaña un cuadro con la distribución de dicho importe respecto de los porcentajes de propiedad que se determinan en el pliego:

³ Los valores de las prestaciones complementarias tienen carácter de importe máximo, que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso.

		VALOR TOTAL	DISTRIBUCIÓN SEGÚN PORCENTAJES DE PROPIEDAD	
			Plantas 1 y 2	Planta 3
			67,8855%	32,1145%
(1)	IMPORTES ADELANTADOS Y SERVICIOS QUE PRESTARÁ DIRECTAMENTE LA SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.	5.670.424,00 €	3.849.395,68 €	1.821.028,32 €
(1.1)	Valor del suelo de la parcela A3 y parte proporcional de la A5- PERMUTA	4.773.000,00 €	3.240.174,92 €	1.532.825,09 €
(1.2)	Proyectos Técnicos (anteproyecto y proyecto básico)	223.911,00 €	152.003,10 €	71.907,90 €
(1.3)	Licencia de obras + Deposito gestión de residuos	585.789,00 €	397.665,79 €	188.123,21 €
(1.4)	Project Manager (redacción del Proyecto Ejecutivo y ejecución de las obras)	87.724,00 €	59.551,88 €	28.172,12 €
(2)	PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS PREVISTAS EN LA LICITACIÓN	15.654.425,37 €	10.627.084,93 €	5.027.340,44 €
(2.1)	Redacción del Proyecto Ejecutivo (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso)	227.500,00 €	154.439,51 €	73.060,49 €
(2.2)	Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC) (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso)	15.189.425,37 €	10.311.417,36 €	4.878.008,01 €
(2.3)	Dirección Facultativa de las obras (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso)	237.500,00 €	161.228,06 €	76.271,94 €
(3)	Total (1+2)	21.324.849,37 €	14.476.480,62 €	6.848.368,75 €

En todo caso los valores definitivos de los porcentajes del 32,1145 y del 67,8855% de la permuta, así como de las cantidades dinerarias a abonar por las prestaciones complementarias reguladas en el presente informe, serán los que resulten de aplicar la oferta presentada por el ADJUDICATARIO para cada una de las prestaciones.

Los gastos futuros resultantes de la operación inmobiliaria, así como los gastos propios del mantenimiento y conservación del activo resultante, se distribuirán entre la SPM Viladecans Mediterrània S.L. y el ADJUDICATARIO en función de los porcentajes de titularidad resultantes de la permuta que se regula en el presente informe.

2.3. CONTRAPRESTACIÓN DEL CESIONARIO

El CESIONARIO (ADJUDICATARIO) entregará al CEDENTE (VIMED) el 67,8855% de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad a construir por el CESIONARIO en las fincas descritas.

EL CESIONARIO se obliga a construir el edificio en base al "Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l'Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5" en su totalidad. Tanto en lo referente al 67,8855% de la propiedad que corresponde a VIMED, esto es las plantas 1 y 2, como al 32,1145% que corresponde a la cuota que recibirá el CESIONARIO en virtud de la permuta, esto es la planta 3 del futuro edificio, así como al resto de elementos y espacios que se definen en el proyecto para las parcelas A3 y A5.

En contraprestación a la cesión de solar y de todos aquellos importes que se consideran adelantados y /o aportados por VIMED, respecto del 32,1145 % para la construcción conjunta, de acuerdo con el cuadro del apartado 2, el CESIONARIO abonará, en el momento de la ejecución de las obras y de manera aplazada, todas las certificaciones de obra hasta igualar la aportación (en el porcentaje correspondiente) abonada por VIMED.

A partir de ese momento Órgano de contratación y ADJUDICATARIO abonarán las certificaciones de obra en la proporción de la cuota de propiedad de la edificación conjunta que se establece en el presente informe.

2.4. COSTES

Serán a cargo del cesionario todos los gastos, de cualquier naturaleza, que ocasionen o se deriven de la urbanización y la edificación a la finca descrita, así como la tasas, gastos notariales y demás costes en proporción a la cuota de la propiedad del edificio que resulte de la construcción conjunta.

Los gastos y tributos de cualquier clase que se produzcan por la transmisión de las fincas, tanto las que se deriven del otorgamiento del contrato privado, como de la escritura pública, honorarios y gastos notariales e inscripciones, como las que se deriven de las condiciones resolutorias expresas, en su caso, irán a cargo del cedente y del cesionario en proporción a la cuota de la propiedad del edificio que resulte de la construcción conjunta.

3. PLAZO DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA

El plazo de construcción del edificio que el cesionario está obligado a construir- en virtud de la permuta que se regula mediante el presente informe, así como de las prestaciones complementarias que lo acompañan- es de dieciséis meses (16) a contar desde la formalización del contrato.

En el referido plazo, de 16 meses, se incluyen los siguientes plazos parciales:

- Plazo máximo de CUATRO (4) meses, a contar desde la firma de contrato, para la prestación complementaria del servicio de REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO
- Plazo máximo de DOCE (12) meses, a contar desde la correspondiente acta de comprobación de replanteo e inicio de obras, para la prestación complementaria correspondiente a la EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO
- Plazo de prestación de DOCE (12) meses, coincidente con el plazo de duración de las obras, para la prestación complementaria del servicio de DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO

El cesionario está obligado al cumplimiento de los referidos plazos parciales y plazo total, con lo que éste deberá entregar al cedente, en un plazo máximo de dieciséis (16) meses, las plantas primera y segunda del futuro edificio, que representan el 67,8855% de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad (8.761,64 m²), junto con el resto de las superficies comunes. Esto es:

- 100% planta primera (1)
- 100% planta segunda (2)
- 67,8855% de:
 - Planta acceso (-1), con una superficie construida bajo rasante de 525,80 m², destinada a servicios comunes y pabellón.
 - 95 plazas de aparcamiento para vehículos, ubicadas en el anillo perimetral de la planta -1.
 - Espacios libres de edificación de la parcela A3, destinados a espacios de uso comunitario
 - Espacios libres de uso comunitario de la parcela A5
 - Resto de superficies y zonas comunes

4. **TRANSMISIÓN DE DOMINIO, DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La escritura pública de cesión de la parte indicada del solar para construcción futura conjunta con condición resolutoria se formalizará en todo caso antes de la declaración de obra nueva o declaración de obra nueva en construcción y de la división de propiedad horizontal.

El adjudicatario se obliga a otorgar escritura de declaración de obra nueva o declaración de obra nueva en construcción y división de propiedad horizontal en el plazo de 30 días desde la recepción del requerimiento que VIMED envíe al ADJUDICATARIO a tal efecto.

En el momento de la escritura se entenderá hecha la transmisión del dominio, sin perjuicio de la condición resolutoria indicada en el siguiente apartado.

El licitador debe contar con fondos propios o financiación suficiente para llevar a cabo la parte que le corresponde de la presente operación considerando que no podrá avalar dicha financiación con garantía hipotecaria sobre el solar o la futura edificación hasta que se finalice la ejecución del contrato y se produzca la recepción la obra por parte de VIMED.

5. **CONDICIÓN RESOLUTORIA**

Es condición esencial del contrato de cesión de parte de solar, que quedará resuelto y anulado de pleno derecho si el adjudicatario dejara de abonar los pagos convenidos o no cumpliera con las obligaciones en los plazos y en los términos que se indican en el presente informe.

En ese caso, se reintegraría el dominio y la posesión de la finca transmitida con cuantos derechos sean inherentes, sin derecho el adjudicatario a reclamación ni indemnización alguna.

Por lo tanto, la cesión parcial del solar queda sujeta a condición resolutoria de que el CESIONARIO entregue al CEDENTE, en las condiciones y las calidades establecidas en la documentación que forma parte de la presente licitación, respetando los plazos parciales indicados y en todo caso en el plazo máximo de 16 meses desde la formalización del contrato (esto es en la fecha estimada de 30 de noviembre de 2024), el edificio descrito en el pliego, debiendo el CESIONARIO, en caso de resolución, devolver la parte de solar aportado al cedente.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas respecto a calidad y condiciones del edificio y de las entidades a entregar dará lugar a la resolución del contrato, perdiendo el CESIONARIO cuantos pagos, mejoras o construcciones hubiera afectado a la finca.

Para que tenga lugar la resolución será preciso que **VIMED** requiera fehacientemente al adjudicatario para el cumplimiento de las obligaciones incumplidas, en el domicilio señalado en el contrato, con concesión de nuevo plazo, transcurrido el cual, si no se acredita el cumplimiento, se entenderá resuelto el contrato de cesión.

La presente condición resolutoria tendrá trascendencia registral.

VIMED se compromete a cancelar la presente condición resolutoria a petición del adjudicatario una vez realizadas las comprobaciones previas necesarias para determinar que se han cumplido las obligaciones establecidas en el presente informe en el plazo establecido para ello.

B) CON RELACIÓN A LAS PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS DERIVADAS DEL CONTRATO DE CESIÓN DE SOLAR MEDIANTE PERMUTA PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA FUTURA.

6. OBJETO

El objeto de este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en lo que a las prestaciones complementarias se refiere, es la regulación del procedimiento abierto para la adjudicación, por parte de la SOCIEDAD PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L. (en adelante VIMED) del contrato de:

- 6.1. Redacción del proyecto ejecutivo en base al “Proyecto básico Delta Business Center, Fase 1. Edificio A3 y urbanización parcial A5”** (en lo sucesivo “proyecto ejecutivo” y “proyecto básico” respectivamente).
- 6.2. Ejecución de las obras definidas en el proyecto ejecutivo para las parcelas A3 y A5**
- 6.3. Dirección de obra (DO) y dirección de ejecución de obra (DEO), coordinación de seguridad y salud y control de calidad de las obras definidas en el proyecto ejecutivo. Incluidas la redacción y tramitación de la documentación técnica necesaria para la legalización de las obras e instalaciones y para el desarrollo de la actividad.**

7. DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS DIFERENTES PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS QUE ENGLOBA EL CONTRATO

A continuación, se detallan las disposiciones relativas a las prestaciones que se regulan mediante el presente informe.

7.1. REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO EN BASE AL “PROYECTO BÁSICO DELTA BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICIO A3 Y URBANIZACIÓN PARCIAL A5”.

7.1.1. REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

El Proyecto Ejecutivo que deberá redactar el ADJUDICATARIO incluirá:

- Parcela A3. Finca registral núm. 37.881, referencia catastral 8743904DF1784D0001MR:
 - o Edificio, pabellones de acceso y urbanización de los espacios libres de la parcela.
- Parcela A5. Finca registral núm. 37.885, referencia catastral 8743903DF1784D0001FR
 - o Accesos y urbanización parcial de la parcela en continuidad con los espacios libres de la parcela A3.

El ADJUDICATARIO deberá desarrollar el Proyecto Ejecutivo en base al “Proyecto Básico Delta Business Center, Fase 1. Edificio A3 y urbanización parcial A5” (en lo sucesivo Proyecto Básico) que se acompaña como Anexo PT-02.

La calidad de los materiales que se detallarán en el Proyecto Ejecutivo deberá respetar- como criterio de mínimos- aquella determinada en el documento Anexo PT-03 Memoria de Calidades.

El presupuesto del Proyecto Ejecutivo a desarrollar por parte del ADJUDICATARIO no podrá superar el presupuesto que se determina en el Proyecto Básico.

En consecuencia, el Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) máximo del Proyecto Ejecutivo se determina en DOCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (12.764.223,00.-€ P.E.M.), que equivale a un Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C.) de QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (PEC 15.189.425,37 € antes de IVA):

EDIFICACIÓN	11.694.386€	100,00%
MOVIMIENTO DE TIERRAS	108.950€	0,93%
ESTRUCTURA	3.296.290€	28,19%
EDIFICACIÓN	4.406.482€	37,68%
INSTALACIONES	2.356.301€	20,15%
PRODUCCIÓN ENERGÍA AMORTIZABLE	474.251€	4,06%
ASCENSORES	138.857€	1,19%
VARIOS - IMPREVISTOS	117.495€	1,00%
CONTROL DE CALIDAD Y GESTIÓN DE RESIDUOS	117.495€	1,00%
SEGURIDAD Y SALUD	160.220€	1,37%
GASTOS INDIRECTOS DE OBRA	518.045€	4,43%
URBANIZACIÓN	1.069.837€	100,00%
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	12.764.223€	
	1.659.348,99€	13% GG
	765.853,38€	6% BI
	15.189.425,37 €	PEC antes de IVA

El proyecto, así como la ejecución de las obras, no podrán superar, en ningún caso, el coste máximo establecido en el proyecto básico. Las obras se ejecutarán bajo la modalidad de precio cerrado.

La relación de las tareas, no limitativa, que se incluyen en la presente prestación es la siguiente:

- Redacción del Proyecto Ejecutivo
- Gestión del visado correspondiente
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud
- Programa de Control de Calidad
- Elaboración de las separatas específicas necesarias para compañías de servicios, Bomberos, Ajuntament de Viladecans, etc...
- Certificación energética en fase de proyecto
- Actuaciones en fase de proyecto para la obtención de la certificación LEED (GOLD)
- Actuaciones en fase de proyecto para la obtención de la certificación WELL (GOLD)

En el Pliego de Prescripciones Técnicas adjunto se detalla, con carácter enunciativo no limitativo, el contenido del documento a redactar, la metodología de supervisión de la presente prestación y otros aspectos técnicos en relación con esta.

La redacción del proyecto incluirá, además de los documentos que se expresan, los trabajos topográficos, de instalaciones de telecomunicación, y cualquier otro necesario para la puesta en marcha del edificio; será redactado por técnicos competentes en cada materia o especialidad, y deberá ajustarse a las disposiciones sectoriales vigentes y a lo que determina la LCSP y otras normativas de aplicación.

De acuerdo con el artículo 241.3.b) de la LCSP, y atendiendo a que se establece para la prestación de la ejecución de las obras el sistema de retribución a tanto alzado con precio cerrado, el proyecto que presente el ADJUDICATARIO deberá definir las diferentes unidades de obra de este, indicando mediciones, estadísticas de partidas y presupuesto (capítulos, títulos, partidas).

7.1.2. APROBACIÓN DEL PROYECTO

Durante la prestación del servicio complementario de “Redacción del Proyecto Ejecutivo”, el equipo redactor propuesto por el ADJUDICATARIO se mantendrá en contacto con el Project Manager y/o los servicios técnicos de VIMED, atendiendo cualquier requerimiento que se le dirija, y aceptando de estos la aprobación de las soluciones básicas adoptadas y de los diferentes documentos que conforman el proyecto.

Los servicios técnicos de VIMED tendrán acceso- en cualquier momento- a los datos y documentos que el ADJUDICATARIO esté elaborando, sea cual sea el estado de desarrollo en que se encuentren. A estos efectos, el ADJUDICATARIO facilitará la revisión de los trabajos en curso a los técnicos designados por VIMED.

Previamente a proceder a su ejecución, el Proyecto Ejecutivo, deberá ser aprobado técnicamente por la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. mediante el correspondiente informe.

Para ello, el contratista presentará el proyecto a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. para su supervisión, aprobación y replanteo. Si se observasen defectos o referencias de precios inadecuados en el proyecto recibido se requerirá su subsanación al ADJUDICATARIO, en los términos del artículo 314 de la LCSP, sin que pueda iniciarse la ejecución de obra hasta que se proceda a una nueva supervisión, aprobación y replanteo del proyecto.

En el caso que- previa aceptación por parte de VIMED- se proceda a la formulación de proyectos parciales, éstos- de igual forma que el Proyecto Ejecutivo- requerirán el mismo proceso de supervisión, aprobación y replanteo por parte de VIMED antes de proceder a su ejecución.

7.1.3. PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO

El adjudicatario, en virtud del presente contrato, cede en exclusiva a VIMED los derechos de propiedad intelectual de explotación que, sobre los proyectos a redactar, le puedan corresponder, a él o a sus autores, de acuerdo con la normativa reguladora de esta materia (*Real Decreto legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de propiedad intelectual*); excepto los de autoría.

También se ceden a VIMED todos los derechos de explotación, sin límite temporal ni espacial.

7.1.4. RESPONSABILIDADES POR DEFECTOS Y/O ERRORES EN EL PROYECTO

El ADJUDICATARIO responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución o explotación de las obras se causen tanto a la Administración como a VIMED y/o terceros, por defectos o insuficiencias técnicas de los proyectos o por errores materiales, omisiones o infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya transcurrido, y que le sean imputable; siendo de aplicación lo que se determina en los artículos 314 y 315 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público .

7.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO PARA LAS PARCELAS A3 Y A5.

Corresponderá al ADJUDICATARIO la ejecución de la totalidad de las obras contenidas en el Proyecto Ejecutivo.

El ADJUDICATARIO asumirá la plena responsabilidad técnica sobre el contenido del Proyecto Ejecutivo. Así, cualquier incidencia, modificación o añadido posterior, que tuviera causa en una carencia, imprevisión o deficiencia del proyecto, no dará derecho al ADJUDICATARIO a reclamar modificación alguna de las condiciones del contrato y sí a los efectos establecidos en los artículos 314 y 315 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La ejecución de las obras quedará condicionada a la aprobación del proyecto (o proyectos, en el caso de que se acepte- por parte de VIMED- la entrega de proyectos parciales) y su posterior replanteo. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las cláusulas estipuladas en el presente informe, en el pliego de cláusulas administrativas y en pliego de prescripciones técnicas, y en el contrato que se formalice a tal efecto; así como de acuerdo con las instrucciones que- en interpretación técnica del mismo- diera VIMED al ADJUDICATARIO.

Cuando estas instrucciones fueran de carácter verbal, éstas deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes a las partes, y quedarán recogidas en el correspondiente Libro de Órdenes, que deberá ser debidamente diligenciado al inicio de los trabajos.

El ADJUDICATARIO está obligado a firmar el conocimiento de las mencionadas órdenes.

El ADJUDICATARIO tiene la obligación de asegurar y garantizar el rendimiento y la planificación de los trabajos, así como la asignación de todos los recursos, tanto técnicos como personales y materiales para garantizar su ejecución con la calidad requerida y en el plazo máximo determinado en el presente informe.

Si durante la ejecución de las obras el ADJUDICATARIO abandonase la ejecución o VIMED acordase la suspensión por causa imputable al concesionario, el ADJUDICATARIO quedará obligado- si así lo requiere VIMED- a dejar el solar en las mismas condiciones en que se encontraba antes de iniciar las obras, sin derecho a indemnización o compensación de ninguna clase; todo ello sin perjuicio de las sanciones o responsabilidad en que hubiera incurrido.

El ADJUDICATARIO no podrá realizar ningún cambio en los planes, programas, proyectos y resto de documentación técnica sin la previa aprobación expresa de VIMED.

Asimismo, el ADJUDICATARIO asume a su cargo todas las desviaciones presupuestarias, incremento de precios o mediciones que puedan producirse durante el plazo de ejecución de las obras y prestaciones; salvo aquellas variaciones ordenadas directamente por VIMED.

No se considerará variación del proyecto, ni tendrá efectos para romper el equilibrio económico de la contratación, la incorporación por parte del ADJUDICATARIO- ya sea por decisión propia o por requerimiento de VIMED- de unidades de obra o instalaciones imprescindibles para el correcto funcionamiento de la edificación proyectada, o que se evidencien como omisiones de los planes, proyectos o programas redactados por el ADJUDICATARIO.

El ADJUDICATARIO debe contratar por su cuenta y riesgo los ensayos, análisis y estudios necesarios para garantizar la calidad y la buena ejecución de la totalidad de las obras, a criterio de la dirección facultativa y del técnico Project Manager designado por VIMED, los cuales podrán imponer las medidas que sean convenientes a fin de garantizar su correcta ejecución.

El control de calidad de las obras se efectuará por una empresa especializada de reconocido prestigio, con el visto bueno de VIMED, siendo los gastos producidos a cargo del ADJUDICATARIO.

Los controles adicionales instados por VIMED serán a cargo de este si los resultados resultan correctos, de lo contrario, a cargo del ADJUDICATARIO.

Serán a cuenta y cargo del ADJUDICATARIO la realización de las gestiones, pagos de todos los gastos, tasas, arbitrios, etc., redacción y visado de los proyectos que deban presentarse en los Organismos competentes a efectos de obtener el alta y permiso de funcionamiento de las instalaciones y acometidas.

El ADJUDICATARIO está obligado a reponer los pavimentos y los elementos urbanos afectados por la ejecución de las obras, y también las redes de servicios, de acuerdo con las indicaciones municipales y/o de VIMED.

El ADJUDICATARIO también está obligado a salvaguardar en todo momento el normal funcionamiento de los servicios públicos afectados por las obras. Cuando sea imprescindible la interrupción de un servicio para llevar a cabo el cumplimiento de la ejecución de la obra, el ADJUDICATARIO solicitará, previamente, autorización al Ayuntamiento, quien fijará el alcance y duración de la interrupción.

El ADJUDICATARIO asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable, tanto ante VIMED y el Ayuntamiento, como ante terceros, de los daños, perjuicios o accidentes causados durante su ejecución.

Es también responsabilidad del ADJUDICATARIO efectuar el cierre de la finca y la señalización de las obras.

Las obras se ejecutarán de acuerdo con el Plan de obras aprobado y con estricta sujeción a lo que se determine en el Proyecto Ejecutivo que redacte el ADJUDICATARIO a tal efecto, en las cláusulas de este pliego y del pliego de prescripciones técnicas, así como de acuerdo con las instrucciones dadas por los servicios técnicos de VIMED.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 241.3.b) de la LCSP, y atendiendo a que se establece para la prestación de la ejecución de las obras el sistema de retribución a tanto alzado con precio cerrado, los interesados en la presentación de oferta podrán solicitar a VIMED, desde el día siguiente a la publicación del pliego y hasta el día anterior a la fecha límite de presentación de ofertas, el acceso a las parcelas donde se ubicarán las obras, a fin de que puedan realizar sobre el mismo las comprobaciones que consideren oportunas.

A tal efecto, VIMED convocará, a través de la plataforma de la contratación, una visita conjunta a fin de que puedan realizar sobre el mismo las comprobaciones que consideren

7.3. DIRECCIÓN DE OBRA (DO) Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA (DEO), COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO. INCLUIDAS LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES Y PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD.

La Dirección de Obra tendrá que dirigir, controlar y vigilar la ejecución de las obras, desde su adjudicación hasta la finalización completa y legalización de éstas, de forma que su actuación permita:

- Asegurar el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.
- Controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado
- Asegurar el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, estabilidad, seguridad, calidad, tiempo y coste determinadas en este proyecto.

El técnico Director de Obra estará obligado a ejercer las funciones, y a cumplir con las obligaciones, recogidas en el artículo 12 de la "Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación".

La relación mínima, no limitativa, de los trabajos a ejecutar por el Director de Obra es la siguiente:

- Asistencia sistemática en obra, con una frecuencia promedio aproximada de una visita de obra semanal durante la ejecución de las obras, o cuando se requiera.

- Resolución de detalles imprevistos, modificaciones puntuales, así como ajustes del proyecto por adecuación a las necesidades de la obra, sin que por ello se derive un incremento del presupuesto de esta.
- Está incluida dentro de esta asistencia las modificaciones no sustanciales con el fin de garantizar la correcta ejecución del proyecto
- Visitas de control específicas junto con los técnicos colaboradores de instalaciones y de estructuras, así como otros especialistas, según necesidades de la obra.
- Cálculos de instalaciones y/o estructura necesarios durante la dirección de obra.
- Colaboración con el seguimiento económico de la obra, con control y firma de relaciones valoradas, mediciones y/o certificaciones.
- Gastos de los visados de Colegios profesionales en caso de que se requieran
- Asunción de la responsabilidad civil y gastos del seguro decenal.
- Certificado Final de obra.
- Certificado de solidez de la edificación
- Seguimiento de la ejecución de la obra con el fin de garantizar el cumplimiento de la certificación energética y de las certificaciones ambientales (LEED y WELL) definidas en el proyecto ejecutivo.
- Redacción del Libro de edificio y del documento AS BUILT de la obra y de la documentación necesaria para la inscripción registral

El técnico Director de la ejecución de la obra estará obligado a ejercer las funciones, y a cumplir con las obligaciones, recogidas en el artículo 13 de la "Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación".

La relación mínima, no limitativa, de los trabajos a ejecutar por el director de la ejecución de la obra es la siguiente:

- Asistencia sistemática en obra, con una frecuencia promedio aproximada de una visita de obra semanal durante la ejecución de las obras, o cuando se requiera.
- Control de ejecución
- Control de calidad
- Seguimiento económico de la obra, con control y firma de mediciones y/o certificaciones.
- Gastos de los visados de Colegios profesionales en caso de que se requieran
- Asunción de la responsabilidad civil y gastos del seguro decenal.
- Certificado Final de obra.
- Certificado de solidez de la edificación
- Seguimiento de la ejecución de la obra con el fin de garantizar el cumplimiento de la certificación energética definida en el proyecto ejecutivo y de las certificaciones ambientales (LEED y WELL) definidas en el proyecto ejecutivo.
- Redacción del Libro de edificio y del documento AS BUILT y de la documentación necesaria para la inscripción registral

El técnico Coordinador de Seguridad y Salud estará obligado a cumplir con las obligaciones recogidas en la "Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación".

Las funciones del ADJUDICATARIO del contrato, al que se refieren estos pliegos, serán las propias de las actuaciones en materia de Seguridad y Salud contempladas en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (B.O.E. n.º 256 de fecha 25 de octubre de 1997); y por la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales, así como el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

La relación mínima, no limitativa, de los trabajos a ejecutar por el director de la ejecución de la obra es la siguiente:

- Cumplir con las obligaciones descritas en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Cumplir con todas aquellas funciones y obligaciones que puedan ser de nuevas normativas aplicables.
- Asistencia sistemática en obra, con una frecuencia promedio aproximada de una visita de obra semanal durante la ejecución de las obras, o cuando se requiera.
- Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras contenidas en el proyecto.
- Asistir a todas las convocatorias que realice VIMED, Inspección de trabajo, el Departamento de Empresa y Empleo o cualquiera de sus organismos.
- Colaborar con la Dirección de Obra o Dirección de ejecución de la obra en todo aquello que precise para el desarrollo de sus funciones, así como facilitar toda la información que le sea necesaria.
- Asistencia en la expedición de certificaciones e informes necesarios en el desarrollo de las obras, en materia de Seguridad y Salud.

Legalización de instalaciones y actividad

A parte de la relación de trabajos a ejecutar por el equipo técnico adscrito a la ejecución de la presente prestación complementaria, el ADJUDICATARIO deberá asumir los trabajos y actuaciones de redacción, dirección y tramitación de la documentación técnica (o proyectos) necesaria para la legalización de las obras e instalaciones, para el desarrollo de la actividad (primera ocupación, actividades, licencias y/o autorizaciones ambientales, instalaciones, etc...) y para la inscripción registral.

El ADJUDICATARIO deberá adscribir a tal efecto al personal técnico necesario para llevar a cabo los referidos trabajos.

8. LOTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES

El destino de la presente licitación es el de posibilitar el desarrollo de suelo destinado a actividad económica en el municipio; iniciando la transformación de la última manzana del Parc d'Activitats y generando puestos de trabajo en el municipio.

Según se justifica en el correspondiente inicio de expediente, el desarrollo de la edificación de la parcela A3 y de la parte proporcional de la A5- y por lo tanto el destino de la licitación- está vinculado, por un lado, al contrato de arrendamiento futuro de parte de esta (plantas 1 y 2 del edificio) y, por el otro, al pago de parte de la operación con parte de la futura edificación (planta 3 del edificio):

- El contrato de arrendamiento del futuro edificio está condicionado, entre otros pactos y condiciones contractuales, al cumplimiento de plazos o hitos intermedios y, en espacial, del plazo de entrega de la posesión del objeto arrendado.

El hecho de vincular- al ADJUDICATARIO de la presente licitación- la ejecución de las obras y la prestación de los servicios técnicos de redacción y dirección permite optimizar el orden técnico de la operación, garantizando así el cumplimiento de los plazos contractuales inherentes al arrendamiento.

- La construcción conjunta, con un socio inversor, garantiza que la SPM Viladecans Mediterrània obtiene la propiedad del edificio en el porcentaje correspondiente al contrato de arrendamiento suscrito, esto es plantas 1 y 2 del edificio, reduciendo la inversión necesaria por parte de la referida sociedad.

Por ello, y atendiendo al destino y al objeto de la presente licitación, no procede la división en lotes, ya que, la individualización funcional por lotes de las prestaciones previstas dificultaría la ejecución desde el punto de vista técnico; menoscabando la planificación prevista para garantizar el correcto desarrollo del plan de negocios de la parcela A3 del Parc d'Activitats, y resultando desproporcionado para los fines que se pretenden.

9. CODIFICACIÓN

45210000-2	Trabajos de construcción de edificios de oficinas
71000000-8	Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección

10. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LAS PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS

El presupuesto base de licitación del presente contrato, es decir, el importe máximo que los licitadores no podrán superar en ningún caso en su oferta económica es de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (15.654.425,37 €), IVA excluido; al que se añadirá el porcentaje de IVA correspondiente al 21%.

El presupuesto base de licitación está integrado por los siguientes conceptos:

Redacción del Proyecto Ejecutivo	227.500,00 €
Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC sin IVA)	15.189.425,37 €
PEM	12.764.223,00 €
13% Gastos Generales	1.659.348,99 €
6% Beneficio Industrial	765.853,38 €
Dirección de Obra (DO) y Dirección de Ejecución de obra (DEO), coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo	237.500,00 €
P.B.L.	15.654.425,37 €
21% de IVA	3.287.429,33 €
Total con IVA	18.941.854,70 €

10.1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El Presupuesto de Ejecución de las obras, (P.E.C.), de QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (PEC 15.189.425,37 €), parte del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que consta en el proyecto básico, incrementado en el trece por ciento (13%), en concepto de gastos generales y de empresa del contratista, y en un seis por ciento (6%), en concepto de beneficio industrial del contratista.

Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC sin IVA)	15.189.425,37 €
Presupuesto Ejecución Material (PEM sin IVA)	12.764.223,00 €
13% Gastos Generales	1.659.348,99 €
6% Beneficio Industrial	765.853,38 €

10.2. HONORARIOS TÉCNICOS. PRESUPUESTOS DE REDACCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DEL PROYECTO.

Los honorarios técnicos, correspondientes a la redacción del Proyecto Ejecutivo, así como a la Dirección Facultativa⁴ de las obras que en éste se definan, resulta de una estimación efectuada teniendo en cuenta: los antecedentes del presente expediente y las necesidades en cuanto a personal técnico y dedicación previstas; los precios actuales de mercado en el sector y los mínimos salariales determinados en los convenios de aplicación; y, finalmente, las necesidades y objetivos de los servicios que se regulan en el presente informe.

En la formulación del precio se aplicará un tanto alzado para cada una de las prestaciones correspondientes a la Redacción del Proyecto Ejecutivo y posterior Dirección Facultativa de las obras.

El coste de los salarios de las personas que ejecutarán estas prestaciones forma parte del precio total, por lo que el presupuesto base, en cumplimiento del artículo 100 de la LCSP, deberá indicar de manera desglosada los costes salariales estimados para cada categoría profesional.

En base a la dedicación necesaria y al plazo previsto para las prestaciones que integran el servicio objeto de licitación, teniendo en cuenta el cumplimiento mínimo del convenio colectivo del sector, los niveles de calidad y calificación exigidos y los precios actuales de mercado, los costes salariales estimados para las dos prestaciones, de redacción y dirección, son los siguientes:

10.2.1. REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

Personal	CATEGORIA PROFESIONAL	€/hora	Horas	Coste
Autor / Director	Licenciados/as técnico superior	45,5	2.031	92.490
Especialistas				
Especialistas	Diplomados/as técnico	38,8	1.693	65.770
Total costes salariales redacción proyecto				158.260 €

A continuación, se desglosan los costes directos y costes indirectos para la prestación de redacción del proyecto ejecutivo:

Costes directos	%	€
Coste de personal	80%	158.260 €
Convenio, cobertura absentismo	4%	7.913 €
Material y consumibles	11%	21.761 €
Vehículo, dietas, transportes	5%	9.891 €
		197.826 €

Costes indirectos	%	€
Gastos generales	9%	17.804 €
Beneficio industrial	6%	11.870 €
		29.674 €
Total (CD+CI)		227.500 €

⁴ Dirección de obra (DO) y dirección de ejecución de obra (DEO), coordinación de seguridad y salud y control de calidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo. Incluidas la redacción y tramitación de la documentación técnica necesaria para la legalización de las obras e instalaciones y para el desarrollo de la actividad.

Los costes directos y los costes indirectos de la prestación de redacción suman un total de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (227.500,00.-€), IVA excluido.

Este presupuesto incluye todo tipo de gastos, arbitrios o tasas que se originen por motivo del contrato y la ejecución del servicio de redacción.

10.2.2. DIRECCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO

Personal	CATEGORIA PROFESIONAL	€/hora	Horas	Coste
Dirección (DO + DEO)	Licenciado/a técnico superior	45,5	880	40.058
Especialistas	Diplomados/as técnico	38,8	3222	125.159
Total costes salariales redacción proyecto				165.217 €

A continuación, se desglosan los costes directos y costes indirectos de la prestación de Dirección Facultativa de la ejecución de las obras contenidas en el proyecto ejecutivo:

Costes directos	%	€
Coste de personal	80%	165.217 €
Convenio, cobertura absentismo	4%	8.261 €
Material y consumibles	11%	22.717 €
Vehículo, dietas, transportes	5%	10.326 €
		206.522 €

Costes indirectos	%	€
Gastos generales	9%	18.587 €
Beneficio industrial	6%	12.391 €
		30.978 €

Total (CD+CI) 237.500 €

Los costes directos y los costes indirectos de la prestación de dirección facultativa suman un total de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (237.500,00.-€), IVA excluido.

Este presupuesto incluye todo tipo de gastos, arbitrios o tasas que se originen por motivo del contrato y la ejecución del servicio de dirección.

11. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija atendiendo a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, y es de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (15.654.425,37 €), IVA excluido, que coincide con el presupuesto base de licitación, dado que no hay ninguna modificación, opción ni prórroga prevista de acuerdo con lo previsto en el artículo 204 de la LCSP.

Presupuesto base de licitación	15.654.425,37 €, IVA excluido
Opciones eventuales	0,00 €, IVA excluido
Posibles modificaciones ⁵ (20% presupuesto base de licitación)	0,00 €, IVA excluido
Total	15.654.425,37 €, IVA excluido

12. SOLVENCIA REQUERIDA – CAPACIDAD PARA CONTRATAR

La Mesa de Contratación apreciará la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, a la vista de la documentación en su conjunto presentada por los LICITADORES y atendiendo a la naturaleza y circunstancias de cada contrato, sin que la falta de alguno o algunos de los documentos que a continuación se indican signifique necesariamente la exclusión del LICITADOR.

El LICITADOR deberá acreditar la siguiente solvencia:

- A) Ratio de liquidez, definida como la ratio entre el activo corriente y el pasivo corriente, superior a 1 para el último ejercicio cerrado y registrado.

Se excluirán de la licitación aquellas empresas con fondos propios negativos y no se aceptarán tampoco, aunque dispongan de préstamos participativos.

La acreditación de este requisito se justificará presentando las últimas cuentas anuales aprobadas correspondientes al último ejercicio.

- B) Fondos suficientes para la correcta ejecución de contrato.

El licitador debe acreditar fondos suficientes para la ejecución del contrato, teniendo en cuenta que no podrá servirse de la edificación futura para obtener financiación hasta que se haya producido la recepción de la obra.

Para ello debe aportar una declaración responsable a la presentación de la oferta manifestando los medios de los que pretende servirse para ejecutar el contrato y en caso de ser adjudicatario, previa la formalización del contrato, debe acreditar que cuenta con los recursos y la financiación suficiente aportando los contratos con entidades financieras en el que se identifique el objeto de la financiación o otros medios que aseguren que los fondos son líquidos y disponibles para ejecutar el contrato de acuerdo a las condiciones del contrato.

Adicionalmente, y con relación a las prestaciones de redacción, dirección y ejecución de las obras los LICITADORES deberán acreditar las solvencias mínimas que se detallan a continuación (12.1 Solvencia económica y financiera mínima, 12.2 Solvencia técnica mínima).

Al respecto de las solvencias requeridas para las prestaciones de servicios- esto es redacción del proyecto ejecutivo y dirección de las obras- se propone, atendiendo al descenso de contrataciones de los referidos servicios resultante de la situación de pandemia (Covid-19):

- a) Ampliar, a efectos de la Declaración responsable del empresario en la que indique el volumen anual de negocios, de TRES (3) a CINCO (5) el número de ejercicios.

⁵ De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el importe correspondiente a las posibles modificaciones indicado en el Cuadro Resumen se facilita a efectos de calcular el Valor Estimado del Contrato (VEC), para determinar el procedimiento de licitación. En aplicación del artículo 204 de la LCSP, el importe máximo para la totalidad de las modificaciones previstas durante la ejecución del contrato será el resultado de aplicar el porcentaje fijado en el Cuadro-Resumen (hasta un 20%) sobre el precio inicial del contrato.

- b) Ampliar, a efectos de la Relación de los principales servicios de redacción de proyectos ejecutados por el LICITADOR similares al objeto de contratación, de TRES (3) a CINCO (5) años.

12.1. SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA MÍNIMA

12.1.1. REDACCIÓN PROYECTO EJECUTIVO

- a) Declaración responsable del empresario en la cual indique el volumen anual de negocios en redacción de proyectos correspondientes al objeto de la licitación, referido al mejor ejercicio de los últimos CINCO ejercicios, por importe igual o superior a DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (227.500,00.-€).

La acreditación de este requisito se justificará mediante la presentación de una declaración responsable del empresario donde se indique el volumen anual de negocios en servicios correspondientes al objeto de licitación que, referido al mejor de los CINCO últimos ejercicios, sea de importe igual o superior al exigido.

- b) Seguro de responsabilidad civil para la indemnización por riesgos profesionales, con relación a la prestación de redacción, por importe igual o superior a TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00.-€) de suma asegurada por siniestro.

La acreditación documental de este requisito se realizará aportando la póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales vigente y con la cobertura requerida

12.1.2. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS

- a) Declaración responsable del empresario en la cual indique el volumen anual de negocios en Dirección de obra correspondientes al objeto de la licitación, referido al mejor ejercicio de los últimos CINCO ejercicios, por importe igual o superior a DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (237.500,00.-€).

La acreditación de este requisito se justificará mediante la presentación de una declaración responsable del empresario donde se indique el volumen anual de negocios en servicios correspondientes al objeto de licitación que, referido al mejor de los CINCO últimos ejercicios, sea de importe igual o superior al exigido.

- b) Seguro de responsabilidad civil para la indemnización por riesgos profesionales, con relación a la prestación de dirección, por importe igual o superior a TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00.-€) de suma asegurada por siniestro.

La acreditación documental de este requisito se realizará aportando la póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales vigente y con la cobertura requerida.

12.1.3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- a) **Los licitadores, españoles o extranjeros de Estados que no sean miembros de la Unión Europea, deben disponer de la siguiente clasificación empresarial** expedida por el Registro Oficial de Empresas Clasificadas del Ministerio de Economía y Hacienda o por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Departamento de Economía Finanzas y Planificación de la Generalitat de Catalunya:

Justificación	GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
C - 2 - 4	C	Subgrupo 2	4
C - 9 - 4	C	Subgrupo 9	4

Justificación:

De acuerdo con los costes que se determinan en el Proyecto Básico, ninguna de las obras parciales que integran la prestación de ejecución del contrato de obra supera, en importe, el 20% del precio total del contrato.

No obstante, dos de las obras parciales del proyecto tienen un peso, respecto del precio del contrato, significativo y muy cercano al mínimo exigido del 20% para requerir la clasificación, según se determina en el Artículo 36.2.b) del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

- *Grupo C. Subgrupo 2: Estructuras metálicas; integrada por las siguientes obras parciales del proyecto:*
 - *Estructura metálica; cerchas tipo Vierendeel elevadas del suelo mediante pilares de acero en V.*
 - *Escaleras metálicas*
 - *Forjados; p.p. perfiles tipo Boyd*
 - *PEC estimado, en base a la definición del Proyecto Básico y memoria de calidades, 2.310.000€ (15,21%)*

Categoría 4: cuantía del contrato superior a 840.000 euros, e inferior o igual a 2.400.000 euros

- *Grupo C. Subgrupo 9. Carpintería metálica; integrada por la siguiente obra parcial del proyecto:*
 - *Cerramiento exterior; fachada perimetral (hoja exterior de paneles metálicos suspendida de guías y p.p. de hoja interior, panel sándwich micronervado de acero).*
 - *PEC previsto, en base a Proyecto Básico y memoria de calidades, 2.320.000 €. (15,27%)*

Categoría 4: cuantía del contrato superior a 840.000 euros, e inferior o igual a 2.400.000 euros

Deberá aportarse un certificado que acredite la clasificación de la empresa licitadora al objeto del contrato, en el grupo, subgrupo y categoría señaladas. Junto con este certificado deberá aportarse una declaración de su vigencia y de las circunstancias que sirvieron de base para su otorgamiento.

Los certificados de clasificación o documentos similares expedidos por estados miembros de la CE o estados firmantes del Acuerdo sobre espacio económico europeo a favor de las empresas de estos estados constituirán documento suficiente de la acreditación de la solvencia económica financiera y técnica.

La clasificación de las UTE se determinará mediante la acumulación de las características de cada una de las empresas asociadas, que constan en sus respectivas clasificaciones. En todo caso, será necesario para proceder a esta acumulación, que todas las empresas hayan obtenido previamente la clasificación como empresa de obras salvo que en la UTE concurren empresarios españoles, extranjeros no comunitarios o extranjeros comunitarios. Pues, en este caso, los dos primeros tendrán que acreditar su clasificación y los últimos, en defecto de esta, su solvencia económica, financiera y técnica.

En el caso de licitadores extranjeros de Estados miembros de Unión Europea o Estados firmantes del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo que no dispongan de la clasificación indicada, como alternativa a la clasificación empresarial, deberán acreditar que cumplen con las condiciones mínimas de solvencia siguientes:

- i. Declaración responsable del empresario en la cual indique el volumen anual de negocios en obras de estructuras metálicas de edificación, referido al mejor ejercicio de los últimos tres ejercicios por importe igual o superior a 840.000.-€ por cada anualidad.
- ii. Declaración responsable del empresario en la cual indique el volumen anual de negocios en obras de carpinterías metálicas de edificación, referido al mejor ejercicio de los últimos tres ejercicios por importe igual o superior a 840.000.-€ por cada anualidad.

12.2. SOLVENCIA TÉCNICA MÍNIMA

12.2.1. REDACCIÓN PROYECTO EJECUTIVO

El **LICITADOR** deberá acreditar:

- a) Relación de los principales servicios de redacción de proyectos ejecutados por el LICITADOR similares al objeto de contratación acabados en el curso de los últimos CINCO (5) años, indicando el importe del proyecto (PEM) y del servicio de redacción, la fecha de inicio y final y el destinatario público o privado de estos.
- b) Haber finalizado en los últimos CINCO (5) años, UN (1) proyecto ejecutivo de edificación de tipología similar al objeto de licitación.

A tal efecto, se considerará como similar al objeto de licitación: edificios de uso terciario, administrativo, comercial o de usos mixtos, con:

- Un presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
- Una superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m²), de techo

El ADJUDICATARIO, o la empresa que este designe para la prestación del servicio de redacción, deberá constar de manera clara e inequívoca como adjudicatario del contrato de redacción.

- c) Disponer y adscribir al servicio el equipo personal y técnico definido más adelante para esta prestación de redacción de proyecto ejecutivo.
- d) Declaración que indique el material, instalaciones y equipos que dispondrá el LICITADOR para la ejecución de los trabajos y que pondrá a disposición de la prestación del presente servicio de redacción, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

Será necesario también un inventario completo de medios informáticos disponibles por parte del licitador, a nivel de software y hardware.

Así mismo, el **Autor del proyecto y los técnicos especialistas** que el LICITADOR proponga para la prestación del servicio de redacción deberán cumplir con la siguiente solvencia técnica mínima:

- e) Autor del proyecto
 - Experiencia acreditada mínima de DIEZ (10) años del técnico propuesto como AUTOR DEL PROYECTO en la especialidad correspondiente para la redacción de proyectos arquitectónicos.
- Se deberán adjuntar los currículums de los integrantes del equipo y/o empresa.
- Acreditar haber participado como firmante, en los últimos CINCO (5) años, en UN (1) proyecto ejecutivo de edificación de tipología similar al objeto de licitación.

A tal efecto, se considerará como similar al objeto de licitación: edificios de uso terciario, administrativo, comercial o de usos mixtos, con:

- Un presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
- Una superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m²), de techo

El ADJUDICATARIO deberá acreditar que el técnico propuesto como firmante del Proyecto Ejecutivo ha participado como técnico firmante en el proyecto o proyectos acreditativos de la solvencia.

f) Técnicos especialistas

- Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años del equipo propuesto en la especialidad correspondiente para la redacción de proyectos arquitectónicos.
- Se deberán adjuntar los currículums de los integrantes del equipo y/o empresa.

No se consideran, a efectos de cumplimentar la solvencia técnica del LICITADOR ni de los técnicos propuestos (tanto del Autor como del resto de los Especialistas que integren el equipo) aquellos contratos que aún estén en ejecución a la fecha de la presentación de las ofertas (a no ser que sean contratos por fases y así se indique de forma clara en el certificado de buena ejecución. En este caso, la fase finalizada debe cumplir con los requisitos mínimos).

El contrato debe estar debidamente finalizado y hay que aportar certificado de buena ejecución, en el que quede acreditado de forma clara: que el PEM de la obra y la superficie construida son iguales o superiores a las requeridas, que la sociedad licitadora y/o el redactor del proyecto propuesto es la sociedad adjudicataria y/o el autor del contrato de redacción y que el contrato está finalizado.

En concreto, los trabajos se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos de que disponga que acrediten la realización de la prestación.

El certificado que se aporte deberá acreditar de forma clara:

- Que el PEM del Proyecto es igual o superior al importe mínimo requerido
- Que la superficie construida es igual o superior a la superficie mínima requerida.
- En el caso de la solvencia técnica exigida al licitador:
 - Que el LICITADOR fue la sociedad adjudicataria del Contrato de Redacción y que el contrato está finalizado
- En el caso de la solvencia técnica exigida al Autor:
 - Que el técnico propuesto como Autor y firmante para la prestación de Redacción del Proyecto Ejecutivo fue el firmante como Redactor del Contrato de Redacción y que el contrato está finalizado.

Asimismo, el LICITADOR deberá presentar una declaración responsable, firmada por el LICITADOR y por los técnicos que se propongan para la prestación de redacción donde conste:

- El nombre y NIF de los técnicos,
- Experiencia profesional de los técnicos,
- La aceptación de este nombramiento, en caso de que el LICITADOR resulte adjudicatario

g) Equipo personal y técnico mínimo

El LICITADOR deberá disponer y adscribir el equipo técnico siguiente a la ejecución de la prestación de redacción del proyecto ejecutivo (equipo mínimo que podrá ampliarse a criterio del licitador⁶).

El equipo propuesto será el responsable de ejecutar la totalidad de los trabajos correspondientes a la Redacción del proyecto ejecutivo, de conformidad con lo que determina la normativa vigente y este Pliego.

CARGO	TITULACIÓN	EXPERIENCIA MÍNIMA
Autor del proyecto	Arquitecto	10 años
Técnico especialista en proyectos arquitectónicos	Arquitecto	5 años
Técnico especialista en estructuras	Técnico con titulación competente	5 años
Técnico especialista en instalaciones		5 años
Técnico especialista en definición y control de costes		5 años
Técnico especialista en planificación de obra y procesos constructivos		5 años
Técnico especialista en certificaciones en relación con la sostenibilidad de edificios (LEED, WELL, ...) y criterios ambientales		5 años
Técnico especialista en seguridad y salud		5 años

Para la presente prestación, de redacción del Proyecto Ejecutivo, se admite la designación sobre un mismo técnico, a excepción del Autor del proyecto, de un máximo de dos cargos.

En tal caso, el referido técnico deberá acreditar la experiencia y solvencia requeridas para los dos cargos.

Todos los integrantes del equipo deberán ser técnicos titulados competentes, con formación académica en materia de obras de edificación.

La acreditación de este punto se deberá realizar aportando:

1. Nombramiento y compromiso expreso del LICITADOR de mantener al equipo técnico ofrecido con la dedicación y experiencia requerida, indicando los técnicos que participarán en la redacción del proyecto como integrantes del equipo.
2. Para cada uno de los técnicos propuestos se deberá:
 1. Aportar el Currículo vitae del técnico
 2. Aportar una declaración para acreditar la experiencia profesional mínima requerida (años de experiencia) indicando proyectos, años de ejecución, importe, promotor y pequeña descripción.
 3. Indicar titulación, dedicación, experiencia y los trabajos en los que participarán.

El licitador, caso de resultar adjudicatario del contrato, no podrá sustituir a ninguno de los técnicos ofrecidos como equipo personal y técnico mínimo sin la previa conformidad escrita de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.

El LICITADOR se obliga, antes de que el Autor del Proyecto asuma nuevas responsabilidades técnicas durante la vigencia del contrato objeto de esta licitación, a informarle a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. con el fin de analizar conjuntamente las incidencias sobre el contrato.

⁶ Los licitadores podrán incrementar y mejorar cuantitativa y cualitativamente el equipo propuesto, entendiéndose en cualquier caso que las mejoras propuestas se encuentran dentro del precio ofrecido.

12.2.2. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS

El LICITADOR deberá acreditar:

- a) Relación de los principales servicios de Direcciones de obra ejecutados por el LICITADOR similares al objeto de contratación acabados en el curso de los últimos CINCO (5) años, indicando el importe del proyecto (PEM) y del servicio de redacción, la fecha de inicio y final y el destinatario público o privado de estos.
- b) Haber dirigido en los últimos CINCO (5) años, UN (1) proyecto ejecutivo de edificación de tipología similar al objeto de licitación.

A tal efecto, se considerará como similar al objeto de licitación: edificios de uso terciario, administrativo, comercial o de usos mixtos, con:

- Un presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
- Una superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m²), de techo

El ADJUDICATARIO, o la empresa que este designe para la prestación del servicio de dirección, deberá constar de manera clara e inequívoca como adjudicatario del contrato de dirección.

- c) Disponer y adscribir al servicio el equipo personal y técnico definido más adelante.
- d) Declaración que indique el material, instalaciones y equipos que dispondrá el LICITADOR para la ejecución de los trabajos y que pondrá a disposición de la prestación del servicio de Dirección, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

Será necesario también un inventario completo de medios informáticos disponibles por parte del licitador, a nivel de software y hardware.

Así mismo, el Director de obra, el Director de Ejecución de obra, el Adjunto al Director de Obra y los técnicos especialistas que el LICITADOR proponga para el presente servicio deberán cumplir con la siguiente solvencia técnica mínima:

- e) Director de obra y Director de Ejecución de obra
 - Experiencia acreditada mínima de DIEZ (10) años de los técnicos propuestos como:
 - Dirección de Obra (DO),
 - Dirección de Ejecución de obra (DEO),
 - La Dirección Facultativa propuesta, (DO y DEO), deberá acreditar haber participado, en los últimos CINCO (5) años, en la dirección de UN (1) proyecto de edificación de tipología similar al objeto de licitación (edificio terciario, administrativo, comercial o de usos mixtos):
 - Presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
 - Superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m²), de techo

El Director de Obra y Director de Ejecución propuestos deberán acreditar su papel como técnicos responsables y firmantes de las respectivas direcciones acreditativas de la solvencia requerida.

- f) Adjunto al Director de ejecución de obra y técnicos especialistas
- o Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años de los técnicos propuestos como:
 - Adjunto a la Dirección de Ejecución de obra (DEO),
 - Técnico especialista en instalaciones
 - Técnico especialista en estructuras
 - Técnico especialista en certificaciones y criterios ambientales
 - Técnico especialista en Seguridad y Salud:
 - El técnico designado como Coordinador de Seguridad y Salud. El técnico designado para la CSyS deberá acreditar, adicionalmente, haber finalizado en los últimos CINCO (5) años, la coordinación de UN (1) proyecto de edificación de:
 - Presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
 - Superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m2), de techo

No se consideran, a efectos de cumplimentar la solvencia técnica del LICITADOR ni de los técnicos propuestos para la presente prestación aquellos contratos que aún estén en ejecución a la fecha de la presentación de las ofertas (a no ser que sean contratos por fases y así se indique de forma clara en el certificado de buena ejecución. En este caso, la fase finalizada debe cumplir con los requisitos mínimos).

El contrato debe estar debidamente finalizado y hay que aportar certificado de buena ejecución, en el que quede acreditado de forma clara: que el PEM de la obra es igual o superior al requerido, que la sociedad licitadora y/o la Dirección facultativa propuesta es la sociedad adjudicataria y/o la Dirección facultativa del contrato de dirección y que el contrato está finalizado.

En concreto, los trabajos se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos de que disponga que acrediten la realización de la prestación.

El certificado que se aporte deberá acreditar de forma clara:

- Que el PEM del Proyecto es igual o superior al importe mínimo requerido
- Que el PEM correspondiente estrictamente a la obra ejecutada es igual o superior al importe mínimo requerido.
- En el caso de la solvencia técnica exigida al licitador:
 - Que el LICITADOR fue la sociedad adjudicataria del Contrato de Dirección y que el contrato está finalizado
- En el caso de la solvencia técnica exigida al Director de obra y Director de Ejecución:
 - Que estos fueron los firmantes como Directores del Contrato de Dirección y que el contrato está finalizado.

Asimismo, el LICITADOR deberá presentar una declaración responsable, firmada por el LICITADOR y por los técnico/s que se propongan para la prestación de dirección de las obras donde conste:

- El nombre y NIF de los técnicos
- Experiencia profesional de los técnicos
- La aceptación de este nombramiento, en caso de que el LICITADOR resulte adjudicatario

g) Equipo personal y técnico mínimo

El LICITADOR deberá disponer y adscribir el equipo técnico siguiente a la ejecución de la prestación de Dirección (equipo mínimo que podrá ampliarse a criterio del licitador⁷).

El equipo propuesto será el responsable de ejecutar la totalidad de los trabajos correspondientes a la Dirección de las obras, de conformidad con lo que determina la normativa vigente y este Pliego.

CARGO	DEDICACIÓN MÍNIMA ESTIMADA	TITULACIÓN	EXPERIENCIA MÍNIMA
Director de Obra	Según necesidades, con un mínimo del 20%	Arquitecto	10 años
Director de Ejecución de la Obra	Según necesidades, con un mínimo del 20%	Arquitecto técnico, Ingeniero de la edificación o titulación homologable	
Adjunto al Director de Ejecución de la Obra	100%	Arquitecto técnico, Ingeniero de la edificación o titulación homologable	5 años
Técnico especialista en instalaciones	Según necesidades	Técnico con titulación competente	5 años
Técnico especialista en estructuras		Técnico con titulación competente	5 años
Técnico especialista en certificaciones en relación con la sostenibilidad de edificios (LEED, WELL, ...) y criterios ambientales		Técnico con titulación competente	5 años
Técnico especialista en Seguridad y Salud		Técnico con titulación competente	5 años

Para la presente prestación, de Dirección de las obras, se admite la designación sobre un mismo técnico, a excepción del adjunto al Director de Ejecución de Obra, de un máximo de dos cargos. En tal caso, el referido técnico deberá acreditar la experiencia y solvencia requeridas para los dos cargos.

Todos los integrantes del equipo deberán ser técnicos titulados competentes, con formación académica en materia de obras de edificación.

La acreditación de este punto se deberá realizar aportando:

1. Nombramiento y compromiso expreso del LICITADOR de mantener al equipo técnico ofrecido con la dedicación y experiencia requerida, indicando los técnicos que participarán en la Dirección como integrantes del equipo.
2. Para cada uno de los técnicos propuestos se deberá:
 1. Aportar el *Currículo vitae* del técnico
 2. Aportar una declaración para acreditar la experiencia profesional mínima requerida (años de experiencia) indicando proyectos dirigidos, años de ejecución, importe, promotor y pequeña descripción.
 3. Indicar titulación, dedicación, experiencia y los trabajos en los que participarán.

El licitador, caso de resultar adjudicatario del contrato, no podrá sustituir a ninguno de los técnicos ofrecidos como equipo personal y técnico mínimo sin la previa conformidad escrita de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.

⁷ Los licitadores podrán incrementar y mejorar cuantitativa y cualitativamente el equipo propuesto, entendiéndose en cualquier caso que las mejoras propuestas se encuentran dentro del precio ofrecido.

El LICITADOR se obliga, antes de que la Dirección de Obra asuma nuevas responsabilidades técnicas durante la vigencia del contrato objeto de esta licitación, a informarle a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. con el fin de analizar conjuntamente las incidencias sobre el contrato.

12.2.3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Aparte del certificado de clasificación de la empresa LICITADORA, los LICITADORES deberán acreditar que los integrados y adscritos al equipo como jefe de obra, encargado y resto del equipo ofrecido para la ejecución de las obras, cuentan con la siguiente titulación y experiencia mínima y, en caso de resultar adjudicatarios del contrato, se comprometen a ejecutar sus funciones en la obra como mínimo en la dedicación que se define a continuación.

- a) Delegado de obra:
 - Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años
- b) Jefe de obra:
 - Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años en el ejercicio de las tareas y funciones asociadas al cargo.
 - Acreditar haber participado, en los últimos CINCO (5) años, como jefe de obra en UN (1) proyecto de edificación de tipología similar al objeto de licitación (edificio terciario, administrativo, comercial o de usos mixtos), con:
 - Presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
 - Superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m²), de techo
- c) Encargado:
 - Experiencia acreditada mínima de DIEZ (10) años en el ejercicio de las tareas y funciones asociadas al cargo.
 - Acreditar haber participado, en los últimos CINCO (5) años, como encargado en UN (1) proyecto de edificación de tipología similar al objeto de licitación (edificio terciario, administrativo, comercial o de usos mixtos), con:
 - Presupuesto de ejecución material mínimo, (PEM MÍNIMO), de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €).
 - Superficie construida mínima de CUATRO MIL metros cuadrados, (4.000 m²), de techo
- d) Topógrafo:
 - Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años en el ejercicio de las tareas y funciones asociadas al cargo.
- e) Responsable en seguridad y salud
 - Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años en el ejercicio de las tareas y funciones asociadas al cargo.
- f) Responsable de calidad
 - Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años en el ejercicio de las tareas y funciones asociadas al cargo.
- g) Responsable de gestión ambiental
 - Experiencia acreditada mínima de CINCO (5) años en el ejercicio de las tareas y funciones asociadas al cargo

El equipo propuesto será el responsable de ejecutar la totalidad de los trabajos correspondientes a la Ejecución de las obras, de conformidad con lo que determina la normativa vigente y este Pliego.

CARGO	DEDICACIÓN	TITULACIÓN	EXPERIENCIA MÍNIMA
Delegado de obra	Según necesidades	Arquitecto técnico, Ingeniero de la edificación o titulación académica y profesional idónea	5 años
Jefe de obra con experiencia acreditada en obras similares al objeto de licitación	100%	Arquitecto técnico, Ingeniero de la edificación o titulación homologable	5 años
Encargado con experiencia en obras similares al objeto de licitación	100%	Titulación académica o profesional idónea.	10 años
Topógrafo	Según necesidades	Titulación académica o profesional idónea	5 años
Responsable en Seguridad y Salud	Según necesidades	Técnico competente	5 años
Responsable de calidad	Según necesidades	Técnico competente	5 años
Responsable de gestión ambiental	Según necesidades	Técnico competente	5 años

En cuanto a las dedicaciones del Delegado, Topógrafo y Responsables de Seguridad y Salud, Calidad y Gestión ambiental, los licitadores podrán proponer la dedicación en % que consideren adecuada para la ejecución de las referidas obras y que deberá cumplirse como dedicación mínima durante todo el plazo de ejecución de la obra, y que deberá ampliarse si el transcurso de la obra lo requiere.

Se podrá nombrar a un mismo técnico para las posiciones en las que la dedicación sea inferior al 100%, si acredita disponer de la titulación y experiencia requerida para cada posición y si justifica que es viable desde el punto de vista de la dedicación para cada uno de los trabajos. En cuanto a las otras posiciones del equipo, no se podrá presentar a un mismo profesional para varias de ellas (sino que hace falta que sea un técnico por posición).

El licitador, caso de resultar adjudicatario del contrato, no podrá sustituir a ninguno de los técnicos ofrecidos como equipo personal y técnico mínimo sin la previa conformidad escrita de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.

Los licitadores extranjeros de Estados miembros de Unión Europea o Estados firmantes del Acuerdo sobre el Espacio Económico deberán acreditar la siguiente solvencia técnica o profesional mínima:

- a) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del o de los responsables de las obras, así como de los técnicos que se encargan directamente, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.
- b) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco (5) años, avalada por certificados de buena ejecución para las más importantes. Estos certificados indicarán el importe, las fechas y lugar de ejecución de las obras y debe precisar si se llevaron a cabo según las reglas por las cuales se rige la profesión y se llevaron normalmente.

A estos efectos, las obras ejecutadas por una sociedad extranjera filial del contratista de obras tienen la misma consideración que las directamente ejecutadas por el mismo contratista, siempre que éste último tenga el control directa o indirectamente en los términos que establece el artículo 42 del Código de comercio. Cuando se trate de obras ejecutadas por una sociedad extranjera participada por el contratista sin que se cumpla esta condición, solo se reconoce como experiencia atribuible al contratista la obra ejecutada por la sociedad participada en la proporción de la participación de aquel en el capital social de esta.

- c) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres (3) últimos años, indicando, en su caso, grado de estabilidad en el mismo y la importancia de sus equipos directivos.
- d) Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de las que esta disponga para la ejecución de las obras.

12.2.4. SUSTITUCIÓN DE LOS TÉCNICOS OFRECIDOS COMO EQUIPO PERSONAL Y TÉCNICO

Para poder acordar la sustitución de cualquiera de los técnicos ofrecidos para la ejecución de las prestaciones reguladas en el presente informe, el nuevo técnico propuesto por el LICITADOR deberá contar con la misma titulación y experiencia requerida en la licitación.

En tal caso el LICITADOR deberá aportar:

- El *Curriculum Vitae* de cada uno de los técnicos que proponga, donde se acredite la titulación y experiencia requerida.
- El documento por el cual el LICITADOR nombre y designe al técnico ofrecido, que debe tener la titulación académica y profesional idónea, indicando su cargo en la prestación.

Se deberán indicar el nombre y el NIF de los técnicos nombrados y deberán ir firmados por el LICITADOR y por los titulados ofertados, con la correspondiente aceptación del nombramiento.

13. OBLIGACIONES Y SEGUROS

Sin perjuicio del abono de los gastos y otras obligaciones establecidas por la legislación vigente, el adjudicatario está obligado a contratar las correspondientes pólizas de seguros en las modalidades “todo riesgo construcción” y “responsabilidad civil”, yendo a su cargo hasta la finalización del plazo de garantía de las obras.

Los requisitos que tendrán que cumplir las pólizas de seguro son los siguientes:

- i. **TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN**
 - Tendrá que estar contratado especialmente para la cobertura de los riesgos de la obra adjudicada.
 - Además del ADJUDICATARIO deberán estar amparados bajo las garantías de la póliza los subcontratistas que pudieran actuar en la obra
 - Tendrá que figurar como beneficiario del seguro la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.
 - Las garantías y cantidades aseguradas cubrirán el valor de la adjudicación de la obra.
 - Dentro de los riesgos cubiertos se incluirá el seguro de bienes, que cubrirá la indemnización por daños y pérdidas materiales ocurridos en:
 - Trabajos de edificación, instalaciones y obra realizados y en curso de realización, incluidos acopios
 - Equipos y maquinaria de construcción
 - Efectos personales de empleados y trabajadores
 - Otras propiedades del asegurado
 - Gastos de desescombro
 - Gastos por medidas necesarias para reducir o extinguir el siniestro
- ii. **RESPONSABILIDAD CIVIL**

Esta póliza incluirá la cobertura de responsabilidad civil que cubra los riesgos inherentes a las actividades y prestaciones concedidas, con un capital mínimo asegurado de 6.000.000.- € por siniestro.

Una copia de esta póliza será entregada a VIMED como máximo, antes del inicio de las actividades y cubrirá:

- Las indemnizaciones que el asegurado tuviera que satisfacer a terceros como civilmente responsable por daños causados a éstos en sus personas o bienes, por acción u omisión, ya sea esta responsabilidad directa o subsidiaria, así como cualquier reclamación contra VIMED y/o el Ayuntamiento de Viladecans que tenga su origen en los propios trabajos asegurados y de la que el asegurado sea responsable.
- Responsabilidad Civil Subsidiaria de subcontratistas
- Responsabilidad Civil de los Técnicos y Titulados en plantilla de las empresas aseguradas.
- Gastos de defensa Civil y Penal
- Fianzas judiciales por cubrimiento de responsabilidades.
- Liberación de gastos

La póliza de Responsabilidad Civil del ADJUDICATARIO será aceptada siempre y cuando cumpla con estos requisitos establecidos para el seguro de responsabilidad civil y los requisitos generales.

La acreditación documental de este requisito se realizará aportando la póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales vigente y con la cobertura requerida.

14. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS REGULADAS EN EL PRESENTE INFORME

El plazo previsto para la ejecución del global de las prestaciones y servicios objeto del presente procedimiento es de DIECISÉIS MESES (16) a contar desde la formalización del contrato.

A continuación, se detallan los plazos y condiciones de manera individualizada para cada una de las prestaciones y servicios que se regulan en el presente informe:

14.1. REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

Plazo máximo de CUATRO (4) meses a contar desde la firma de contrato.

Se prevén, para esta prestación, los siguientes hitos parciales:

- a) **Entrega de la maqueta del Proyecto Ejecutivo** para la validación por parte de VIMED: DOCE (12) SEMANAS a contar desde la firma del contrato. A continuación de este plazo se reserva un periodo de DOS (2) semanas para la revisión y validación de la maqueta del proyecto por parte de VIMED.
- b) **Entrega del Proyecto Ejecutivo definitivo:** DOS (2) SEMANAS a contar desde la validación de la maqueta por parte de VIMED

Con el objetivo de reducir el plazo global del contrato, se podrán presentar Proyectos Ejecutivos parciales que permitan avanzar la ejecución de las obras.

En concreto, se prevé la posibilidad de entregar, de manera avanzada a la entrega del Proyecto Ejecutivo definitivo, el siguiente proyecto parcial:

- c) Proyecto de trabajos previos, cimentación y estructura.

Los documentos correspondientes al Proyecto/s Parcial/es, de igual forma que el Proyecto Ejecutivo, requerirán la validación y aprobación por parte de VIMED antes de proceder a su ejecución, y únicamente serán aprobados si garantizan:

- d) La reducción del plazo de ejecución global del contrato, y
- e) No superar el presupuesto máximo de ejecución de las obras que el ADJUDICATARIO haya presentado en su oferta y que, en ningún caso podrá superar el presupuesto determinado en el Proyecto Básico.

14.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO

Plazo máximo de DOCE (12) meses a contar desde la correspondiente acta de comprobación de replanteo e inicio de obras.

El ADJUDICATARIO deberá haber presentado, junto con el Proyecto Ejecutivo, el Plan de obra, con el detalle de la empresa/s que las debe ejecutar, los recursos humanos y materiales, el sistema y plazo de ejecución, así como el Plan de Seguridad y Salud de las obras.

El acta de comprobación de replanteo e inicio de obra tendrá lugar después de la aprobación del plan de seguridad y salud, dentro del plazo de los diez (10) días posteriores a la validación y aprobación del Proyecto Ejecutivo por parte de VIMED y, como máximo, a los cuatro (4) meses a contar desde la firma de contrato.

La ejecución de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo deberá finalizar, a más tardar, a los dieciséis (16) meses a contar desde la firma del contrato.

Se prevén, para esta prestación, los siguientes hitos parciales:

- f) Acceso a las plantas 1 y 2 del edificio- en las condiciones necesarias para la ejecución, por parte de un tercero, de las obras de adecuación interior- a los DIEZ (10) meses a contar desde la formalización del acta de comprobación de replanteo e inicio de obras.

El ADJUDICATARIO asume el compromiso que, mientras dure la ejecución de las obras y si así lo requiere la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., presentará en el plazo máximo de CINCO (5) días hábiles el Plan de Obra del Proyecto Ejecutivo ajustado a la ejecución real de la misma.

En cualquier caso, el Plan se actualizará de forma mensual- o semanal, si la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. así lo requiere- y se aprobará por la Dirección Facultativa y la SPM Viladecans Mediterrània, S.L..

En caso de que, durante la ejecución de las obras se produzcan incumplimientos de los plazos parciales, que retrasan las obras por causas imputables al ADJUDICATARIO, se reflejarán en el plan ajustado que aprobará la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. y la Dirección Facultativa y podrá dar lugar a las penalidades oportunas.

El ADJUDICATARIO mientras dure la ejecución de las obras queda obligado a comunicar a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. cualquier modificación de plazo, tanto parcial como total, del Plan aprobado, independientemente de que estas modificaciones deban reflejarse en el plan de obra ajustado.

La falta de presentación de estos documentos facultará a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. a resolver el contrato o, a su criterio exclusivamente, a imponer en su caso penalidades.

El acta de comprobación del replanteo y los plazos parciales que puedan fijarse al aprobar el programa de trabajo, con los efectos que en esta aprobación se determinen, se entenderán integrantes del contrato a los efectos de su exigibilidad.

Una vez finalizado el plazo máximo previsto de DOCE (12) meses para la ejecución de las obras, el ADJUDICATARIO deberá haber finalizado la construcción y legalización de la totalidad de las obras e instalaciones contenidas en el Proyecto Ejecutivo, quedando obligado a entregar a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. las plantas 1 y 2 del edificio.

14.3. DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO

Plazo de prestación de DOCE (12) meses, coincidente con el plazo de duración de las obras.

El ADJUDICATARIO está obligado a ejecutar esta prestación de servicio hasta la finalización de los trabajos de ejecución de las obras, periodo en el que estará obligado a ejecutar la prestación de los servicios sin que esto comporte ningún importe adicional en concepto de honorarios o indemnización.

15. DOCUMENTACIÓN QUE SE FACILITARÁ A LOS LICITADORES

La documentación que se facilitará a los licitadores incluirá los siguientes documentos:

- g) El presente pliego de cláusulas administrativas particulares con sus respectivos anexos
- h) El pliego de prescripciones técnicas particulares con sus respectivos anexos si se tercia
- i) Archivo DEUC a completar por los licitadores en formato .xml
- j) Proyecto básico en formato PDF ("Proyecto Básico Delta Business Center, Fase 1. Edificio A3 y urbanización parcial A5")
- k) Nota simple de la parcela A3 del Parc d'Activitats de Viladecans
- l) Nota simple de la parcela A5 del Parc d'Activitats de Viladecans
- m) Esta documentación, estará a disposición de los licitadores en el Perfil del Contratante de VIMED integrado en la "Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya".

Además del perfil de contratante de VIMED, los proyectos ejecutivos y demás documentación técnica objeto de la presente licitación también se podrán descargar a través del siguiente enlace de *onedrive*:

- https://wwwnninginfo-my.sharepoint.com/:f/g/personal/aescamez_vimed_net/EkiiJJkWF7Ili7e79F01UkIBjl-wH88lbk6W5z3qZfuL9g?e=hfU1Pb

16. PLAZO DE GARANTIA DE LAS PRESTACIONES

16.1. GARANTIA DE LA PRESTACIÓN DE REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO.

Dentro del plazo de UN (1) mes siguiente la aprobación definitiva del documento por parte de VIMED, éste extenderá acta de conformidad con los servicios prestados en relación con la presente prestación.

Efectuada la recepción o conformidad empezará a correr el plazo de garantía, que será de UN (1) año.

Durante este plazo de garantía el ADJUDICATARIO quedará obligado a llevar todas aquellas tareas que le sean propias en relación con la presente prestación (elaboración de informes, etc...).

16.2. GARANTIA DE LA PRESTACIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO

A partir de la fecha del acta de recepción de la obra comenzará a contar el plazo de garantía.

Durante el plazo de garantía, que se fija inicialmente en VEINTICUATRO MESES (24), y que en caso de ampliación del plazo se corresponderá con la oferta presentada por el ADJUDICATARIO, desde la recepción de las obras por VIMED, el ADJUDICATARIO será responsable de ejecutar en la obra toda clase de correcciones y reparaciones que VIMED considere necesarias, para que las obras cumplan totalmente al tiempo de la expedición del certificado del fin del periodo de garantía las condiciones del proyecto y ejecución.

A tal efecto, se considera que la obtención de los certificados LEED GOLD i WELL GOLD forman parte de las condiciones del proyecto y ejecución, de manera que en el caso que el edificio no obtenga las referidas certificaciones el ADJUDICATARIO será responsable de ejecutar las correcciones o ajustes necesarios para su obtención.

El ADJUDICATARIO será además responsable de la conservación de las obras e instalaciones, salvo en lo referente a la explotación normal de la obra.

La responsabilidad y el importe de los trabajos ejecutados serán siempre a cargo del ADJUDICATARIO.

Dentro de los 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras, que deberá ser aprobado por el órgano de contratación de VIMED.

Si el órgano de contratación de VIMED, previa inspección correspondiente, determina que las obras se encuentran en perfecto estado, formalizará la correspondiente acta del fin del periodo, dándose por finalizado este periodo de garantía; procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía, a la liquidación del contrato, y en su caso, al pago de las obligaciones pendientes.

16.3. GARANTIA DE LA PRESTACIÓN DE DIRECCIÓN DE OBRA (DO) Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA (DEO), COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO. INCLUIDAS LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES Y PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD.

Dentro del plazo de UN (1) mes tras la entrega o realización de la presente prestación, VIMED extenderá acta de conformidad con los servicios prestados.

VIMED, o la persona que designe, procederá a su examen y comprobación para determinar si ha sido realizado el servicio conforme al contrato.

Para efectuar estas operaciones, VIMED podrá procurar la asistencia del ADJUDICATARIO cuando lo considere necesaria.

Si VIMED, o la persona designada por esta, estima conforme a los trabajos realizados, emitirá informe favorable y se procederá a la recepción de los trabajos dentro del plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del último trabajo, extendiéndose la correspondiente acta que acreditará su realización de acuerdo con lo estipulado en el contrato.

En caso de que las prestaciones objeto del contrato no reunieran las condiciones necesarias para proceder a su recepción, VIMED o la persona designada por esta, dará al ADJUDICATARIO las instrucciones precisas para que éste pueda enmendar las faltas o defectos observados, fijando un plazo para efectuarlos, expirado el cual se procederá a la realización de un nuevo examen.

Finalizado el plazo otorgado por VIMED, o la persona designada por esta, sin que el ADJUDICATARIO hubiera enmendado las deficiencias observadas, se le podrá imponer una sanción por incumplimiento del plazo, de acuerdo con lo establecido en este pliego.

Efectuada la recepción o conformidad empezará a correr el plazo de garantía, que se fija inicialmente en VEINTICUATRO MESES (24), y que en caso de ampliación del plazo se corresponderá con la oferta presentada por el ADJUDICATARIO desde la recepción de las obras por VIMED.

Durante este plazo de garantía el ADJUDICATARIO restará obligado a llevar todas aquellas tareas que le sean propias (elaboración de informes, justificaciones técnicas, etc.).

17. VISITA A LAS PARCELAS A3 Y A5

De acuerdo con el artículo 241.3.b) de la LCSP, y atendiendo a que se establece para la prestación de la ejecución de las obras el sistema de retribución a tanto alzado con precio cerrado, los interesados en la presentación de oferta podrán solicitar a VIMED a través de la plataforma de la contratación, des del día siguiente a la publicación del pliego y hasta el día anterior a la fecha límite de presentación de ofertas, el acceso al terreno donde se ubicarán las obras.

A tal efecto, VIMED convocará, a través de la plataforma de la contratación, una visita conjunta a fin de que puedan realizar sobre el mismo las comprobaciones que consideren.

18. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

18.1. CONTENIDO DE LAS OFERTAS

Las ofertas estarán formadas por TRES (3) sobres digitales, presentados según lo previsto en esta cláusula.

En cada sobre se hará constar en una hoja aparte, un índice de su contenido y el nombre del LICITADOR y del firmante de la proposición.

Toda la documentación aportada dentro de estos sobres tendrá que estar debidamente firmada por el LICITADOR en SOBRE DIGITAL.

Las empresas extranjeras que contraten en España presentarán la documentación traducida de forma oficial al catalán o al castellano.

Las ofertas se presentarán escritas a máquina u otros tipos de impresión mecánica o informática y no se aceptará ningún documento manuscrito ni con omisiones, errores o enmiendas que no permitan conocer claramente las condiciones para valorar la oferta.

La incorporación de documentación y/o información en un SOBRE diferente del que corresponda comportará la exclusión del licitador. Sin embargo, si la información o documentación incluida no supone avanzar información que tenga que ser valorada en un momento diferente del proceso de licitación, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. podrá – discrecionalmente- no excluir al licitador.

18.2. SOBRE B

Título: **Referencias técnicas (“PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA DE LOS SIGUIENTES NEGOCIOS JURÍDICOS: ENAJENACIÓN PARCIAL DE SOLAR MEDIANTE PERMUTA PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA FUTURA DE EDIFICIO CON LAS PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO DEL BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICIO A3 Y URBANIZACIÓN PARCIAL A5; EJECUCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO; DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO”)**

En toda la documentación que contenga este sobre no podrá figurar ninguna información económica que permita conocer el contenido de la oferta económica incluida en el sobre C, ya sea en relación con la oferta económica del LICITADOR o con el presupuesto de licitación (a no ser que se indique explícitamente que se hace referencia al presupuesto de licitación), siendo este hecho motivo de exclusión de la licitación.

El sobre B tendrá que contener la documentación siguiente, debidamente firmada por el licitador, de forma ordenada e incluyendo un índice de la documentación incluida:

1. GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES DE REDACCIÓN, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

(Este apartado deberá tener una extensión límite de diez (10) páginas DIN- A4 como máximo, fuente Arial 10).

1.1. MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LAS PRESTACIONES DE REDACCIÓN, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Descripción del proceso y metodología de ejecución de las diferentes prestaciones reguladas mediante el presente informe (Redacción del Proyecto Ejecutivo; Dirección de las obras; y Ejecución de las obras).

El LICITADOR presentará una memoria, con la descripción detallada y justificada, del proceso y metodología que empleará para la ejecución de cada una de las prestaciones (Redacción, Dirección y Ejecución de las obras), atendiendo- de manera especial- a los hitos parciales, plazos máximos, tramitaciones y legalizaciones necesarias para garantizar el cumplimiento del plazo total y objetivos determinados en el pliego.

Se tendrá en cuenta haber identificado, por otra parte, otros trabajos y actividades que se consideran por el LICITADOR necesarios para la correcta ejecución de las referidas prestaciones.

Propondrá qué mejoras y ventajas, con un máximo de CINCO (5), ofrece su propuesta presentada para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y plazos del contrato. Deberán ser mejoras concretas para este proyecto, no genéricas. Expondrá brevemente estas mejoras y ventajas, relacionadas con su experiencia previa en actuaciones similares que ha ejecutado donde se haya aplicado y los resultados obtenidos o esperados.

Se valorará la idoneidad del proceso propuesto, el grado de detalle y las propuestas de mejora considerando su adecuación al objeto del contrato, su implementación y beneficio.

1.2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y GESTIÓN DE EQUIPOS

Descripción de la estructura organizativa de los diferentes equipos que intervendrán en la ejecución de las prestaciones de redacción, dirección y ejecución de las obras.

El LICITADOR presentará una descripción justificada de la estructura organizativa, de acuerdo con la propuesta metodológica presentada en la memoria de ejecución.

Se valorará la idoneidad de la estructura organizativa propuesta en relación a la coordinación de las prestaciones, el grado de detalle y su coherencia con la memoria de ejecución propuesta.

2. PLANIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES

(Este apartado deberá tener una extensión límite de cuatro (4) páginas DIN-A4 como máximo, fuente Arial 10 (o el equivalente en A3)).

El LICITADOR propondrá una planificación, (diagrama de Gantt), para la ejecución de las prestaciones reguladas mediante el presente informe, (Redacción, Dirección y Ejecución de las obras), que considere más adecuada, de manera que garantice la ejecución de estas en el plazo máximo fijado.

La planificación deberá detallar, para cada una de las prestaciones, las tareas, las duraciones y los vínculos entre ellas, así como los vínculos entre las diferentes prestaciones.

También incluirá un texto donde expondrá cuál es el camino crítico, las actividades y los hitos principales de la planificación.

Para proponer su planificación, el LICITADOR debe tener en cuenta los hitos parciales, los plazos máximos, las tramitaciones y las legalizaciones correspondientes. Igualmente, y de manera especial para la planificación de la ejecución de las obras, el LICITADOR deberá tener en cuenta las consideraciones técnicas indicadas en el proyecto básico.

Se valorará la idoneidad de la planificación, teniendo en cuenta la coherencia, la identificación de las tareas, hitos y otras actividades que considere relevantes, la credibilidad de la asignación de plazos, la racionalidad de los vínculos entre tareas y entre prestaciones y el nivel de detalle que justifique su propuesta.

El LICITADOR podrá aportar, opcionalmente, cualquier dato o informe que considere de interés para una adecuada apreciación de la propuesta, siempre que no contenga información económica que deba ir incluida en el Sobre C.

18.3. SOBRE C

Título: **Propuesta Económica y otros criterios automáticos (“PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA DE LOS SIGUIENTES NEGOCIOS JURÍDICOS: ENAJENACIÓN PARCIAL DE SOLAR MEDIANTE PERMUTA PARA CONSTRUCCIÓN CONJUNTA FUTURA DE EDIFICIO CON LAS PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO DEL BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICIO A3 Y URBANIZACIÓN PARCIAL A5; EJECUCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO; DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO”)**

Todas las hojas de la documentación a incluir en el **sobre C** deberán estar firmadas por el licitador. Las proposiciones presentadas por uniones temporales de empresas deberán estar firmadas por los representantes de cada una de las empresas que componen la mencionada unión.

La documentación que se tendrá que incluir en el sobre **C**, relativa a la propuesta evaluable mediante criterios automáticos, se presentará escrita a máquina, u otros tipos de impresión mecánica o informática, y no se aceptarán las que tengan omisiones, errores o enmiendas que no permitan de conocer claramente aquello que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. considere fundamental para valorar la oferta.

La proposición económica se formulará y presentará, redactada conforme al modelo que se adjunta como **Anexo núm. 7** al presente Pliego.

Contenido:

18.3.1. PROPUESTA ECONÓMICA Y FINANCIERA (IMPORTE POR EL CUAL EL LICITADOR SE COMPROMETE A EJECUTAR LAS REFERIDAS PRESTACIONES Y PORCENTAJE DE BAJA LINEAL OFRECIDO EN LA EJECUCIÓN DE LAS REFERIDAS PRESTACIONES).

El LICITADOR incluirá su propuesta económica para la ejecución de las referidas prestaciones, indicando en números y letras el importe que oferta, que resultará de aplicar el coeficiente de baja ofrecido por el LICITADOR al presupuesto base de licitación a cada una de las prestaciones.

El precio del contrato ofertado es el resultado de sumar los importes correspondientes a cada una de las prestaciones, aplicando la baja ofrecida a las mismas por el LICITADOR:

		Valor total	Distribución del valor según % propiedad	
			(a) 67,8855%	(b) 32,1145%
(1)	IMPORTE ADELANTADOS Y SERVICIOS QUE PRESTARÁ DIRECTAMENTE LA SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.	5.670.424,00 €	3.849.395,68€	1.821.028,32 €
(1.1)	Valor del suelo de la parcela A3 y parte proporcional de la A5	4.773.000,00 €	3.240.174,92 €	1.532.825,09 €
(1.2)	Proyectos Técnicos (anteproyecto y proyecto básico)	223.911,00 €	152.003,10 €	71.907,90 €
(1.3)	Licencia de obras + Deposito gestión de residuos	585.789,00 €	397.665,79 €	188.123,21 €
(1.4)	Project Manager (redacción del Proyecto Ejecutivo y ejecución de las obras)	87.724,00 €	59.551,88 €	28.172,12 €

		Importe oferta	Importe IVA	% Baja ofrecido	Distribución del valor según % Propiedad	
					(a) 67,8855%	(b) 32,1145%
(2)	PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS PREVISTAS EN LA LICITACIÓN. (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso: 15.654.425,37 €)	.....Euros (IVA excluido)	.....Euros%		
(2.1)	Redacción del Proyecto Ejecutivo (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso: 227.500,00 €)	.....Euros (IVA excluido)	.....Euros%		
(2.2)	Ejecución de la totalidad de las obras definidas en el Proyecto Ejecutivo (PEC) (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso: 15.189.425,37 €)	.....Euros (IVA excluido)	.....Euros%		
(2.3)	Dirección Facultativa de las obras (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso: 237.500,00 €)	.....Euros (IVA excluido)	.....Euros%		

		Valor total	Distribución del valor según % Propiedad	
			(a) 67,8855%	(b) 32,1145%
(3)	Total IMPORTE ADELANTADOS + PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (1+2)	.....Euros (IVA excluido)	.....Euros (IVA excluido)	.....Euros (IVA excluido)

		Importe oferta
(2)	PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS PREVISTAS EN LA LICITACIÓN. (importe máximo que la oferta del adjudicatario no podrá superar en ningún caso: 15.654.425,37 €)	
(2b)	32,1145% (correspondiente a la cuota de propiedad de la edificación futura del CESIONARIO, es decir planta 3) de los importes ofertados por el ADJUDICATARIO en relación con las prestaciones complementarias que se regulan en el presente Pliego	
(1b)	32,1145% (correspondiente a la cuota de propiedad de la edificación futura del CESIONARIO, es decir planta 3) de los importes adelantados por la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.	1.821.028,32 €
Cantidad dineraria que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. abonará por las prestaciones complementarias (2)-((2b)+(1b))		

Dentro del precio ofertado, estarán incluidas todos los gastos indicados en el presente Pliego, en especial los gastos generales y de empresa del Contratista, su beneficio industrial, gastos en concepto de control de calidad y seguridad y salud y todo tipo de gastos, arbitrios o tasas que se originen con motivo del Contrato y la ejecución de la obra, así como todos aquellos gastos que se establecen, con carácter enunciativo no limitativo, en el apartado 2 del presente informe.

Cada LICITADOR solo podrá presentar una propuesta económica, la cual no podrá superar el importe detallado en la cláusula 2.2. del presente informe. A tal efecto, quedarán excluidas de la licitación aquellas ofertas que presenten un precio superior al de licitación.

No se admitirán variantes ni alternativas.

En el precio ofrecido restará excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente. Cualquier variación del tipo del IVA será aplicable a partir de su vigencia.

18.3.2. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA DE LA OBRA

El plazo de garantía mínimo de la prestación de ejecución de la totalidad de las obras comprendidas en el proyecto ejecutivo será de VEINTICUATRO (24) meses.

En este apartado se indicará qué mejora en meses se ofrece sobre el plazo de garantía obligatorio de 24 meses:

Plazo mínimo garantía obras	Ampliación del plazo sobre el mínimo de 24 meses
VEINTICUATRO (24) meses	..... (XX) meses

Las mejoras relativas a la ampliación del plazo de garantía se entenderán referidas al global de la obra.

No se puntuará la ampliación del plazo parcial a alguna unidad de obra.

19. GARANTIAS

19.1. GARANTIA PROVISIONAL

No será necesaria garantía provisional.

19.2. GARANTÍA DEFINITIVA

La garantía definitiva se establecerá de acuerdo con el presente informe, en un 5% del presupuesto de adjudicación (antes de IVA).

El ADJUDICATARIO está obligado a constituir la garantía definitiva antes de la formalización del contrato.

20. ABONO DE LAS PRESTACIONES AL ADJUDICATARIO

El ADJUDICATARIO tendrá derecho al abono- conforme a los precios que consten en la oferta presentada por éste- de las prestaciones que ejecute con sujeción al contrato otorgado.

El sistema de retribución se configura como precio cerrado, con el efecto que se ha de mantener invariable y no serán abonables las modificaciones que sean necesarias para corregir errores u omisiones durante la ejecución del contrato.

El Proyecto Ejecutivo- el importe total del cual deberá coincidir con el de la oferta adjudicada- contemplará el coste de ejecución de la obra mediante la correspondiente estructura de costes, con las partidas correspondientes agrupadas por unidades de obra y todo el resto de los gastos asociados.

20.1. ABONO DE LA PRESTACIÓN DE REDACCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

La SPM Viladecans Mediterrània, S.L. abonará al ADJUDICATARIO el importe correspondiente a la prestación complementaria consistente en la redacción del Proyecto Ejecutivo que el ADJUDICATARIO proponga en su oferta.

El referido importe no podrá superar, en ningún caso, el importe máximo previsto en el presente informe para esta prestación, es decir DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (227.500,00.-€), IVA excluido.

La forma de pago será mediante presentación de una única factura a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., a la aprobación definitiva del Proyecto Ejecutivo presentado.

A tal efecto, se establece un plazo máximo de TREINTA (30) días, dentro del cual los servicios técnicos de VIMED llevarán a cabo la verificación/validación de la factura que corresponda por la presente prestación.

A los CINCO (5) días del pago de la factura por parte de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. el ADJUDICATARIO deberá presentar comprobante del pago al subcontratista o subcontratistas responsables de la prestación.

En el supuesto de que una vez aprobado el proyecto, por parte de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. ésta renunciase a la ejecución de la obra, así como en caso que no se produzca pronunciamiento por parte de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. en un plazo de tres meses a contar desde la aprobación del proyecto, el ADJUDICATARIO tendrá derecho al pago del precio del proyecto, (227.500,00.-€) incrementado en el CINCO POR CIENTO (5 %) como compensación, según lo establecido en el artículo 234.5 de la LCSP.

20.2. ABONO DE LA PRESTACIÓN DE DIRECCIÓN DE LAS OBRAS

La SPM Viladecans Mediterrània, S.L. abonará al ADJUDICATARIO el importe correspondiente a la prestación complementaria consistente en la Dirección de las Obras que el ADJUDICATARIO proponga en su oferta.

El referido importe no podrá superar, en ningún caso, el importe máximo previsto en el presente informe para esta prestación, es decir DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (237.500€), IVA excluido.

El precio de la presente prestación se abonará al ADJUDICATARIO en facturas mensuales, a presentar durante la ejecución de las obras, por el importe resultante del prorrateo del precio ofertado entre la duración de las obras.

En este sentido, el ADJUDICATARIO, presentará a VIMED de forma mensual, entre el día 1 y 10 de cada mes, la factura correspondiente.

A tal efecto, se establece un plazo máximo de TREINTA (30) días, dentro del cual los servicios técnicos de VIMED llevarán a cabo la verificación/validación de la factura que corresponda por la presente prestación.

A los CINCO (5) días del pago de la factura por parte de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. el ADJUDICATARIO deberá presentar comprobante del pago al subcontratista o subcontratistas responsables de la prestación.

En caso de que con motivo de la actualización del plan de obra se ponga de manifiesto una duración de las obras diferente, se procederá a ajustar el importe de la mensualidad abonar en función del nuevo plazo estimado de duración de las obras.

20.3. ABONO DE LA PRESTACIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El sistema de retribución se configura como de precio cerrado, con el efecto de que el precio ofertado por el adjudicatario se mantendrá invariable no siendo abonables las modificaciones del contrato que sean necesarias para corregir errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto.

El importe de ejecución de las obras no podrá superar, en ningún caso, el importe máximo previsto en el presente informe para esta prestación, es decir QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (15.189.425,37 €), IVA excluido.

El precio correspondiente a ejecución de las obras contenidas en el proyecto ejecutivo será abonado mensualmente, en la misma proporción que la obra ejecutada en el mes a que corresponda guarde con el total de la unidad o elemento de obra de que se trate.

A tal efecto, la Dirección ejecutiva de las obras y el Project Manager emitirá mensualmente las certificaciones de la obra ejecutada en las correspondientes partidas, por el importe proporcional a la parte ejecutada respecto del total del capítulo de obra de que se trate.

Según se determina en el punto 3 del Pliego, en contraprestación a la cesión de solar y de todos aquellos importes que se consideran adelantados por VIMED, respecto del 32,1145 % para la construcción conjunta, de acuerdo con el cuadro del apartado 2, el CESIONARIO abonará, en el momento de la ejecución de las obras y de manera aplazada, todas las certificaciones de obra hasta igualar la aportación (en el porcentaje correspondiente) abonada por VIMED.

A partir de ese momento Órgano de contratación y ADJUDICATARIO abonarán las certificaciones de obra en la proporción de la cuota de propiedad de la edificación conjunta que se establece en el presente informe.

A los efectos de determinar el importe de las certificaciones que el ADJUDICATARIO abonará, hasta igualar la aportación abonada por VIMED se tendrán en cuenta:

- Los Importes adelantados y servicios que prestará directamente la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. (5.670.424,00 €):
 - Valor del suelo de la parcela A3; 4.773.000,00 €
 - Proyectos Técnicos; 223.911,00€
 - Licencia de obras y depósito gestión de residuos; importe estimado de 585.789,00€
 - Project Manager contrato; 87.724,00 €

- Los Servicios de redacción y dirección que, según se establece en los puntos 25.1 y 25.2, abonará la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.:
 - Redacción del Proyecto Ejecutivo; se considerará el importe ofertado por el ADJUDICATARIO para el referido servicio, con un máximo de 227.500,00 €
 - Dirección de las obras; se considerará el importe ofertado por el ADJUDICATARIO, con un máximo de 237.500,00 €

En consecuencia, el importe total- a falta de incorporar el valor real ofertado por el ADJUDICATARIO para los servicios de redacción y dirección- que deberá igualar, en la proporción al porcentaje de propiedad- el ADJUDICATARIO es de 6.135.424,00€. Este importe

se considera parte del pago de la prestación de ejecución de las obras, con lo que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. no iniciará el pago en metálico de su participación (% propiedad) en las certificaciones de las obras hasta el momento en el que el Adjudicatario haya igualado- en base a su porcentaje de propiedad- el referido importe.

Para el cálculo del importe de las certificaciones mensuales que deberá abonar el ADJUDICATARIO se define la siguiente formula o expresión:

$$\text{Importe} = \left(\frac{[(I.\text{adelantados}) + (\text{OfertaRD}).]}{(67,8855\%)} \right) \times (32,1145\%)$$

Siendo:

Importe = Importe de las certificaciones a abonar por el ADJUDICATARIO hasta igualar la aportación de VIMED en base al porcentaje de propiedad

I.adelantados = Importes adelantados y servicios que prestará directamente la SPM Viladecans Mediterrània, S.L, con un valor de 5.670.424,00 €

OfertaRD = Importe ofertado por el ADJUDICATARIO para los servicios de redacción y dirección, que en ningún caso podrán superar los importes de 227.500,00.-€ y 237.500,00.-€ respectivamente

El pago de certificaciones, en el porcentaje correspondiente a la propiedad de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. no se iniciará hasta el momento en el que el ADJUDICATARIO haya asumido, o abonado al SUBCONTRATISTA de las obras en su caso, el importe resultante de la referida expresión.

La acreditación del importe asumido por el ADJUDICATARIO- o abonado en el caso de proceder a la ejecución de la obra indirecta mediante la contratación o subcontratación con terceros- para igualar el valor aportado por VIMED se realizará en base a las mediciones y certificaciones mensuales elaboradas por la dirección facultativa y VIMED.

Una vez el ADJUDICATARIO haya asumido, o abonado en el caso de proceder a la ejecución de la obra indirecta, el valor resultante de la expresión determinada en el artículo anterior, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. iniciará el pago, en metálico, del 67,8855% del importe mensual de obra ejecutado.

En caso de que el ADJUDICATARIO proceda a ejecutar la obra indirectamente, mediante la contratación o subcontratación con terceros, estará obligado a presentar el comprobante del pago al subcontratista o subcontratistas coincidiendo con la presentación de la documentación relativa a los mismos y previo a la presentación de la factura, así como en cualquier momento en que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. lo requiera, el ADJUDICATARIO deberá acreditar el pago a todos los subcontratistas que realizaron los trabajos abonados mediante la certificación anterior.

20.3.1. MEDICIÓN MENSUAL DE LA OBRA EJECUTADA Y CERTIFICACIÓN

El día veinte-y-cinco (25) de cada mes, o en caso de ser festivo, el siguiente día hábil, se realizará una medición entre el director facultativo, el Project Manager de VIMED y la persona autorizada por el ADJUDICATARIO respecto a la parte de obra ejecutada.

La medición final deberá ser validada y aprobada por el Project Manager de VIMED, o persona que la referida sociedad designe, para proceder a la certificación.

El día 30 de cada mes, o en caso de ser festivo, el día hábil siguiente, VIMED elaborará- de acuerdo con la medición mensual- la certificación de la obra ejecutada en las correspondientes partidas y por el importe proporcional a la parte ejecutada respecto del capítulo de obra.

Dicha certificación mensual de obra será el único documento válido a efectos de facturación.

Esta certificación será enviada al ADJUDICATARIO, con el fin de que dentro del plazo de cinco (5) días proceda a su firma y presente en las oficinas de VIMED factura de la obra ejecutada durante dicho período, de acuerdo con la certificación emitida por VIMED y el porcentaje de la permuta.

El abono de las facturas se efectuará en los plazos establecidos por la normativa vigente, es decir, el artículo 198 LCSP.

El sistema de pago de los precios convenidos se efectuará en los plazos establecidos por la Ley 11/2013, de 26 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de setiembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

A tal efecto se establece un plazo máximo de 30 días dentro del cual los servicios técnicos de VIMED llevarán a cabo la verificación /validación de la factura que corresponda.

El plazo de pago será de 30 días a contar desde la finalización del plazo para la validación/verificación de la factura por los servicios técnicos de VIME); teniendo en cuenta que el día de pago de VIMED es el 25 de cada mes, siempre que la factura haya sido presentada, conformada y validada por los servicios técnicos de VIMED, antes del día 25 del mes anterior.

En caso de que VIMED reciba la factura fuera del plazo indicado en la presente cláusula, se considerará como fecha, a los efectos del cómputo de los plazos indicados en la presente cláusula, la del último día del mes de su recepción.

A efectos de cómputo de plazo de pago se considerará como fecha de presentación aquella a partir de la cual conste adjuntada a la factura toda la documentación que se tiene que anexar.

Los abonos al ADJUDICATARIO resultantes de las certificaciones expedidas tienen el concepto de pagos a buena cuenta, sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer, de forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprende.

Junto con cada certificación mensual el ADJUDICATARIO adjuntará la documentación administrativa siguiente: listado de personal que se encuentre a la obra y copia de la liquidación de los seguros sociales.

La carencia de cualquiera de estos documentos implicará que no se conforme la factura presentada.

La última certificación de obra, que en ningún caso superará el importe de la oferta presentada por el adjudicatario para la ejecución de las obras, no será tramitada por VIMED hasta que no se hayan efectuado los repasos correspondientes.

No será objeto de valoración cualquier aumento de obra sobre lo previsto en los planos y Pliego de Cláusulas debido a la forma y condiciones de la ejecución por parte del CONTRATISTA.

21. CONTROL DE CALIDAD

El ADJUDICATARIO deberá hacerse cargo del control de calidad de la obra. El proyecto básico prevé una partida, con un importe de 117.495 € de PEM para el Control de Calidad y gestión de residuos de la obra.

Antes del inicio de las obras, el ADJUDICATARIO presentará su Plan de Control de Calidad con tres presupuestos de tres laboratorios homologados, desglosando los precios unitarios de los diferentes ensayos.

El PCQ presentado será supervisado y aprobado por la dirección facultativa de las obras y el Project Manager de VIMED, así como la aceptación de uno de los tres laboratorios ofertados.

El Plan de calidad de la obra que la empresa mantendrá durante la ejecución de las obras, será de su exclusiva responsabilidad, con garantía del cumplimiento de todas las disposiciones legales vigentes en la misma, comprometiéndose a que los ensayos los ejecutará, de acuerdo con VIMED, en el laboratorio homologado que éste acepte.

22. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES

El ADJUDICATARIO queda obligado al cumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente Pliego de cláusulas administrativas particulares, y en el Pliego de prescripciones técnicas, así como aquellas específicas asumidas en el correspondiente contrato.

En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, VIMED podrá compelerlo al cumplimiento del contrato, con la imposición de penalidades, que serán independientes del resarcimiento por daños y perjuicios, o acordar su resolución.

La suma de las penalidades detalladas tendrá como límite máximo cuantitativo el 50% del precio final de la ADJUDICACIÓN.

El importe de las penalidades se deducirá de las certificaciones y, si procede, y a libre elección de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., de la garantía definitiva constituida por el contratista.

En caso de proceder contra la garantía definitiva, el contratista estará obligado a ampliar la garantía definitiva hasta el cinco por ciento (5 %) del importe adjudicado.

VIMED tendrá derecho a aplicar y percibir las penalidades que se detallan a continuación:

22.1. PENALIZACIÓN POR FALTA DE PRESENTACIÓN, O RETRASO EN LA ENTREGA POR EL ADJUDICATARIO, DE LOS PROYECTOS, INFORMES Y DOCUMENTOS QUE SE DETERMINAN EN EL PLIEGO, ASÍ COMO LA PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN ERRÓNEA Y/O INCOMPLETA

El ADJUDICATARIO queda obligado al cumplimiento de presentación en plazo de los proyectos, informes mensuales, trimestrales y semestrales y de los documentos requeridos con relación a la prestación de los servicios y/o prestaciones.

El incumplimiento, retraso o cumplimiento defectuoso de estas obligaciones conlleva el siguiente régimen de penalización:

- En caso de exceder de forma injustificada el plazo establecido en los pliegos para la entrega de proyectos, informes y documentos el ADJUDICATARIO será objeto de la imposición de una penalidad por importe de VEINTE CÉNTIMOS (0,20 €) por cada MIL EUROS (1000.- €) del precio del contrato por cada día de retraso.

22.2. PENALIDAD POR INOBSERVANCIA DE LOS REQUERIMIENTOS EFECTUADOS POR VIMED.

VIMED podrá exigir penalidades al ADJUDICATARIO por concepto de TRES MIL EUROS (3.000,00€) por cada vez que se produzca un incumplimiento de este tipo.

Este incumplimiento incluirá el incumplimiento por parte del ADJUDICATARIO de órdenes emitidas por VIMED cuando la referida sociedad considere que se perjudica gravemente el correcto desarrollo de los trabajos.

22.3. PENALIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE CORRESPONDAN AL ADJUDICATARIO EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE DIRECCIÓN

En caso de que se detecten incumplimientos de las obligaciones que correspondan al ADJUDICATARIO en relación con la prestación del servicio de "*DIRECCIÓN de OBRA (DO) Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA (DEO), COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO EJECUTIVO. INCLUIDAS LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES Y PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD*", VIMED podrá imponer, motivadamente, penalizaciones económicas, no sustitutivas de los daños y perjuicios que VIMED pueda reclamar por dichas omisiones o incumplimientos.

VIMED podrá exigir penalidades al ADJUDICATARIO por importe de TRES MIL EUROS (3.000,00.-€) por cada vez que se produzca un incumplimiento.

22.4. PENALIDAD POR INOBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS DE ORDEN FORMAL ESTABLECIDOS EN LOS PLIEGOS, EN EL CONTRATO O EN CUALQUIER NORMATIVA APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE LAS PRESTACIONES Y EN LAS DISPOSICIONES POR EJECUCIÓN DE ESTE.

VIMED podrá exigir penalidades al ADJUDICATARIO por este concepto de TRES MIL EUROS (3.000.-€) por cada vez que se produzca un incumplimiento de este tipo

22.5. PENALIDAD POR DEFECTO DE CALIDAD DE LA OBRA EJECUTADA

Los defectos de calidad en la obra realizada, por carencia de cumplimiento del Proyecto o de las instrucciones emitidas por el personal facultativo y/o de los técnicos de VIMED, darán lugar a su demolición.

Excepcionalmente, de poder aceptarse, darán lugar a rebajas porcentuales de hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50 %) de cada unidad de obra parcialmente mal ejecutada.

22.6. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS PARCIALES Y GLOBAL DEL PLAN DE OBRAS

22.6.1. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS PARCIALES (O DE LOS HITOS ESTABLECIDOS COMO PLAZOS PARCIALES):

De acuerdo con el Plan de Obras habrá una penalidad por incumplimiento de los plazos parciales.

Se medirán como plazos parciales las cantidades que según el Plan de Obras vigente se hubieran tenido que certificar cada trimestre natural.

El Plan de obras se actualizará, como mínimo, de forma trimestral y en cualquier caso el ADJUDICATARIO se compromete a entregarlo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al día que le haya sido requerido por VIMED o la Dirección facultativa.

Esta penalidad consistirá en una retención de un cinco por ciento (5%) de la diferencia entre el importe acumulado en origen que se hubiera tenido que certificar según el Plan de Obras vigente en el momento de practicar la penalidad y el importe real certificado.

Esta penalidad se deducirá del importe de la certificación del mes en el que se calcule.

Se calcularán a finales de cada trimestre natural, actualizándose según la evolución de la obra, incrementando el importe retenido o bien disminuyéndolo.

La cantidad resultante al final de la obra se aplicará a la liquidación de la penalidad por incumplimiento del plazo total, si este fuera el caso.

22.6.2. INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO GLOBAL:

El plazo total para la ejecución de las obras es el indicado en la letra B del Cuadro-Resumen de Características y en la cláusula TERCERA (3ª) del presente Pliego.

En caso de exceder injustificadamente el plazo total, el contratista será objeto de una penalidad por importe de 0,60.-€ por cada 1.000.-€ del precio del contrato por cada día de retraso.

Estas penalidades serán deducidas de las facturas pendientes de presentar, o compensadas con cualquier otra cantidad que por cualquier concepto pueda ordenar VIMED.

En caso de exceder injustificadamente en más del plazo total por la ejecución de las obras objeto del presente encargo, VIMED podrá retener toda la facturación pendiente y podrá optar por la resolución del contrato con pérdida de las garantías, o requerir los trabajos pendientes o parte de ellos a otro industrial, deduciéndose los incrementos de precios que existieran de las facturas, garantías y/o retenciones pendientes; independientemente de las indemnizaciones por daños y perjuicios que, a tal efecto, pudiera exigirse por VIMED al ADJUDICATARIO.

Para que la justificación en el retraso pueda ser estimada, el ADJUDICATARIO tendrá que avisar por escrito y con antelación a la Dirección de obra que lo pondrá en conocimiento de SPM Viladecans Mediterrània, S.L. y se determinará la procedencia o no de los argumentos expuestos.

22.7. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO MÁXIMO PARA INICIAR LAS OBRAS, PRESENTAR EL PLAN DE CALIDAD Y/O EL PLAN DE OBRA Y/O EL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD.

En caso de exceder injustificadamente el plazo establecido para el inicio de las obras, la presentación del Plan de obra inicial o los actualizados, el plan de calidad y/o el plan de seguridad y salud; y para el supuesto que VIMED no opte por resolver el contrato; el contratista será objeto de una penalidad por importe de SESENTA CÉNTIMOS (0,60.-€) por cada MIL EUROS (1.000.-€) del precio del contrato por cada día de retraso.

Estas penalidades serán deducidas de las facturas pendientes de presentar, o compensadas con cualquiera otra cantidad que por cualquier concepto pueda ordenar VIMED.

En caso de exceder más de 15 días naturales el plazo máximo para iniciar las obras, para la presentación del Plan de obras inicial o ajustado y/o para la presentación del plan de calidad de la ejecución de las obras objeto del presente encargo y/o del plan de seguridad y salud, VIMED podrá optar por la resolución del contrato con pérdida de las garantías y/o retenciones practicadas; procediendo-se a contratar con otro contratista los trabajos pendientes, deduciéndose los incrementos de precios que existieran de las garantías y/o retenciones pendientes; independientemente de las indemnizaciones por daños y perjuicios que, a tal efecto, pudiera exigir VIMED.

En el caso de incumplimiento de la presentación del Plan de obra ajustado durante la ejecución de la misma; VIMED podrá retener toda la facturación pendiente y podrá optar por la resolución del contrato con pérdida de las garantías y/o retenciones practicadas; procediéndose a contratar con un otra contratista los trabajos pendientes, deduciéndose los incrementos de precios que existieran de la facturación pendiente y/o de las garantías y/o retenciones pendientes; independientemente de las indemnizaciones por daños y perjuicios que, a tal efecto, pudiera exigirse por VIMED.

22.8. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DE LA DIRECCIÓN DE LA OBRA, DEL RESPONSABLE DEL CONTRATO Y/O DE VIMED

En caso de que el Delegado de Obra o el Jefe de obra incumpla las órdenes de la Dirección de obra, del responsable del contrato y/o de VIMED, de forma que el órgano de contratación considere que se perjudica gravemente el correcto desarrollo de las obras, se podrá proponer a la sociedad contratante una penalidad económica cada vez que se produzca un incumplimiento de este tipo.

Recibida la propuesta de penalidad, la sociedad contratante lo comunicará al contratista para que solucione el incumplimiento de forma inmediata. De no producirse la oportuna reparación, VIMED podrá aplicar una penalidad consistente en TRES MIL EUROS (3.000.-€) por cada incumplimiento, que se hará efectiva en la certificación mensual del mes en curso.

22.9. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DEL COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD.

En caso de que el Delegado de Obra o el Jefe de obra incumpla las órdenes del coordinador de seguridad y salud, y a tal efecto, se considere que se perjudica gravemente el correcto desarrollo de las obras, el coordinador lo pondrá en conocimiento de VIMED, y ésta podrá proponer una penalidad económica cada vez que se produzca un incumplimiento de este tipo.

Propuesta la penalidad, la sociedad contratante lo comunicará al contratista para que solucione el incumplimiento de forma inmediata.

De no producirse la oportuna reparación, la sociedad contratante podrá aplicar una penalidad consistente en un importe de TRES MIL EUROS (3.000.-€), por cada incumplimiento, que se hará efectiva a criterio de la sociedad contratante ya sea en la certificación mensual del mes en curso o se deducirá de la garantía constituida.

22.10. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO EN MATERIA DE SUBCONTRATACIÓN.

La infracción de las condiciones para proceder a la subcontratación establecidas en la normativa vigente, en el Pliego o en el contrato, como también la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista, puede dar lugar, en todo caso, a la imposición al ADJUDICATARIO de una penalidad de hasta un CINCUENTA POR CIENTO (50 %) del importe del subcontrato.

22.11. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCIÓN DE LOS REPASOS

En caso de que el ADJUDICATARIO no ejecute, sin causa justificada, en el plazo y en las condiciones fijadas las correcciones y reparaciones que la sociedad contratante considere necesarias hasta la recepción de ésta, así como las que correspondan durante el plazo de garantía, para que las obras cumplan totalmente, en el momento de la expedición del certificado del fin del periodo de garantía, las condiciones del proyecto y ejecución; VIMED podrá aplicar una penalidad por importe de SESENTA CÉNTIMOS (0,60.-€) por cada MIL EUROS (1.000.-€) del precio del contrato por cada día de retraso en la ejecución del repaso.

Para que caso en que, agotado el plazo otorgado, el ADJUDICATARIO no ejecute el repaso, VIMED independientemente de la penalidad podrá contratar su ejecución con un tercero, yendo a cargo del contratista el coste de la ejecución del mencionado repaso. En este sentido, el ADJUDICATARIO no podrá poner ningún impedimento a la referida ejecución teniendo que dejar entrar a los operarios a la obra.

22.12.PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN

En caso de que el ADJUDICATARIO incumpla algunas de las obligaciones específicas recogidas en el presente informe y/o en el contrato, VIMED podrá aplicar una penalidad económica cada vez que se produzca un incumplimiento de este tipo, consistente en TRES MIL EUROS (3.000.-€) por cada incumplimiento, que se hará efectiva en la certificación mensual del mes en curso o de los meses siguientes.

La suma de las penalidades detalladas tendrá como límite máximo cuantitativo el 50% del precio final de la obra.

El importe de las penalidades se deducirá de las certificaciones y, si procede, y a libre elección de la sociedad contratante, de la garantía definitiva constituida por el ADJUDICATARIO.

En caso de proceder contra la garantía definitiva, el ADJUDICATARIO estará obligado a ampliar la garantía definitiva hasta el CINCO POR CIENTO (5 %) del importe adjudicado.

23. SUBCONTRACTACIÓN

El ADJUDICATARIO podrá subcontratar las prestaciones, servicios y obras objeto del presente informe con terceros en su totalidad.

El ADJUDICATARIO estará obligado a presentar ante la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. los contratos de todas aquellas prestaciones, servicios y obras que subcontrate.

En el supuesto de que las empresas contratistas quieran suscribir contratos que no se ajusten a aquello indicado al sobre A, éstos no se podrán suscribir hasta que transcurran veinte días desde que se haya transmitido la notificación al órgano de contratación y se hayan aportado las justificaciones a que se refiere el párrafo siguiente, salvo que se autorizara expresamente con anterioridad o que se diera una situación justificada de emergencia o que exigiera la adopción de medidas urgentes, excepto si la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. notifica dentro de este plazo su oposición.

La empresa contratista tiene que comunicar por escrito, después de la adjudicación del contrato y, como muy tarde, antes de iniciar su ejecución, al órgano de contratación la intención de suscribir subcontratos, indicando la parte de la prestación que pretende subcontratar y la identidad, los datos de contacto y el representante o representantes legales de la empresa subcontratista, justificando suficientemente la aptitud de ésta para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, y acreditando que no se encuentra incurso en ninguna prohibición de contratar.

Si la empresa subcontratista tiene la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia es suficiente para acreditar su aptitud.

El ADJUDICATARIO tendrá que presentar ante la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. modelo de certificado de cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos y compromiso de adhesión al plan de seguridad y salud de la obra - de acuerdo con los modelos aprobados de la sociedad contratante-. Simultáneamente, los subcontratistas procederán a firmar la oportuna

adhesión al Plan de seguridad y salud ante el Coordinador de seguridad y salud. Si falta alguno de los requisitos anteriores, no se autorizará la entrada a la obra de la empresa subcontratada.

El ADJUDICATARIO tiene que notificar por escrito al órgano de contratación cualquier modificación que sufra esta información durante la ejecución del contrato, y toda la información necesaria sobre los nuevos subcontratos.

La suscripción de subcontratos está sometida al cumplimiento de los requisitos y circunstancias reguladas en el artículo 215 de la LCSP.

La infracción de las condiciones establecidas en esta cláusula y en el artículo 215 de la LCSP para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud de la empresa subcontratista o de las circunstancias determinantes de la situación de emergencia o de las que hacen urgente la subcontratación, tiene, en función de la repercusión en la ejecución del contrato, las consecuencias siguientes:

- a. la imposición a la empresa contratista de una penalidad de hasta un 50% del importe del subcontrato;
- b. la resolución del contrato, siempre que se cumplan los requisitos que establece el segundo párrafo de la letra f) del apartado 1 del artículo 211 de la LCSP.

Las empresas subcontratistas quedan obligadas sólo ante la empresa contratista principal, quién asumirá, por lo tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. y el Ayuntamiento de Viladecans, de conformidad con este pliego y con los términos del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral a que se refiere el pliego. El conocimiento que la Administración tenga de los contratos suscritos o la autorización que otorgue no alteran la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

En cualquier caso, los subcontratistas no tendrán en ningún caso acción directa frente la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. por las obligaciones contraídas por ellos con el contratista principal como consecuencia de la ejecución del contrato principal y los subcontratos.

En ningún caso la empresa o las empresas contratistas pueden concertar la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o incursas en alguna de las causas de prohibición de contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP.

Los subcontratos tienen en todo caso naturaleza privada.

El pago a las empresas subcontratistas y a las empresas suministradoras se rige por lo que disponen los artículos 216 y 217 de la LCSP.

De conformidad con lo que determina la LCSP, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. podrá en cualquier momento verificar el estricto cumplimiento de los pagos que el CONTRATISTA tiene que hacer a todos los subcontratistas o suministradores que participen en la ejecución de este contrato.

A tal efecto, y si así lo solicita la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., el CONTRATISTA tendrá que facilitar la relación detallada de aquellos subcontratistas o suministradores que participen en el contrato cuando se perfeccione su participación, junto con aquellas condiciones de subcontratación o suministro de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo de pago.

Así mismo, tendrán que aportar a solicitud de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. el justificante de cumplimiento de los pagos a aquellos una vez acabada la prestación dentro de

los plazos de pago legalmente establecidos en el art. 228 y en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, en el que le sea de aplicación.

Estas obligaciones tienen la consideración de condición especial de ejecución, de forma que su incumplimiento puede comportar la imposición de las penalidades que se prevén en este pliego, respondiendo la garantía definitiva de estas penalidades.

La infracción de las condiciones establecidas para proceder a la subcontratación, como también la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista, puede dar lugar, en todo caso, a la imposición AL CONTRATISTA de una penalidad de hasta un cincuenta por ciento (50%) del importe del subcontrato

24. RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LAS OBRAS

Con el plazo de DIEZ (10) días hábiles antes de la completa finalización de las obras, el ADJUDICATARIO informará a VIMED de la fecha concreta de su finalización, interesándose por qué se lleve a cabo la recepción de esta.

Podrán llevarse a cabo, en su caso, recepciones parciales de obra siempre y cuando las obras a recepcionar sean susceptibles de aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo que determina la normativa vigente.

Con el fin de llevar a cabo la revisión por VIMED del estado características y dimensión de las obras ejecutadas, el ADJUDICATARIO adjuntará a su comunicación una copia de todo el Estado Dimensiones y Características de la Obra ejecutada (Documento *As Built*), con la información gráfica en formato DINA-3.

Se entenderá que puede hacerse la recepción de la obra, si están completamente terminados todos los trabajos encomendados al ADJUDICATARIO como consecuencia del Contrato, y de conformidad con lo que en este Pliego se especifique.

La Dirección facultativa, en caso de conformidad con la comunicación del ADJUDICATARIO, lo elevará con su informe al órgano de contratación con la antelación suficiente. Si por cualquier motivo, VIMED considerara que no hay lugar para esta recepción, lo especificará en forma razonada y lo comunicará al ADJUDICATARIO, el cual a tenor de dicha comunicación deberá continuar las obras hasta su finalización.

VIMED fijará la fecha de inspección conjunta de las obras, previa a su recepción, con fecha anterior a su finalización. A tal efecto, lo comunicará al Ayuntamiento de Viladecans, para que si lo estima oportuno asista a la inspección; y designará a la persona o personas que, en nombre de VIMED, deberán efectuar la inspección.

A la inspección de las obras deberá asistir, por parte del ADJUDICATARIO, representantes con plenos poderes.

De la inspección conjunta de las obras se levantará la correspondiente acta. En caso de que, como resultado de esta inspección de las obras, se considerara que las obras se encuentran aptas para su recepción, se considerará que en la fecha indicada en el acta ha finalizado el plazo de ejecución de estas a efectos de la penalidad prevista en el pliego.

En el plazo de VEINTE (20) días desde la fecha de la inspección conjunta de las obras, en el caso de que éstas fueran aptas para su recepción, VIMED, comunicará por escrito al ADJUDICATARIO que ha recibido las obras, haciéndose cargo de ellas.

A partir de esa fecha comenzará a contar el plazo de garantía.

Cuando como resultado de la citada inspección conjunta de las obras y de los datos e informes complementarios de la misma, VIMED establezca que las obras no se encuentran en buen

estado o no hayan sido realizadas conforme a las condiciones, se levantará igualmente acta en la que se hará constar cuantas deficiencias se apreciaran, y VIMED señalará al ADJUDICATARIO un plazo para terminarlas, mencionando los defectos observados, dándole instrucciones precisas y detalladas al efecto, así como el plazo máximo para su ejecución.

Si pasado el plazo señalado y reconocidas de nuevo las obras, no se encontraran conformes, VIMED procederá a la finalización y reparación en la forma que estime oportuna, a cuenta y riesgo del CONTRATISTA.

En tal supuesto, y a los efectos de las responsabilidades del industrial por incumplimiento del plazo, y cuantos otros sean procedentes, se estimará como fecha de conclusión de las obras la que resulte de adicionar al día en que VIMED se haga cargo de las obras para su debida finalización, un plazo igual al que de acuerdo con el párrafo precedente, hubiera concedido al industrial para reparar los defectos observados.

Para la recepción serán considerados también los datos e informes establecidos durante la ejecución de la obra, las pruebas efectuadas por la Dirección de Obra y la inspección directa de las obras ejecutadas por VIMED o los técnicos designados a tal efecto.

Para poder proceder a la recepción de la obra será necesario que el ADJUDICATARIO aporte la siguiente documentación:

- Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada, con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan llevado a cabo respecto al proyecto aprobado, incluyendo certificaciones de materiales empleados y resultados de control de calidad y documentación en relación con la legalización de la obra e instalaciones.
- Una copia del Estado Dimensiones y Características de la Obra ejecutada con la información gráfica en formato Din A-3).

Efectuada la inspección de la totalidad de las obras ejecutadas, y en caso conformidad por parte de la Dirección y de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., se procederá a la recepción de las plantas que el ADJUDICATARIO debe entregar a VIMED (esto es plantas 1 y 2, así como las superficies comunes que les corresponden), y en el plazo de dos meses a aprobar por parte del órgano de contratación, la certificación final de las obras ejecutadas, que incluirá la determinación de las mediciones definitivas y del valor de la obra ejecutada que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

Una vez recepcionadas y de acuerdo con lo establecido en el presente informe, comenzará a contar el plazo de garantía de mínimo de VEINTICUATRO (24) MESES.

25. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN

El ADJUDICATARIO deberá hacerse cargo de los siguientes gastos:

- Los derivados de los ensayos y análisis de materiales y unidades de obras y de los informes específicos que la persona que ejerce la dirección facultativa, o en su caso el Project Manager de VIMED, ordene, sin perjuicio de aquellos previstos en el pliego de prescripciones técnicas.
- Los derivados de las autorizaciones, licencias, documentos y cualquier información de organismos oficiales o particulares.
- Los derivados de los tributos que correspondan al contrato o al objeto del contrato.
- Los derivados de la instalación, mantenimiento y retirada de las vallas publicitarias que informan al público sobre el inicio y final de la obra y del resto de medidas de

información que se acuerden. El conjunto de estos gastos no superará el dos por mil del precio del contrato.

- De cualquier otro que resulte de aplicación según las disposiciones vigentes, en la forma y condiciones que éstas señalen.

El ADJUDICATARIO está obligado a solicitar a todos los suministradores de la obra, y entregar una copia a la dirección de ejecución de las obras y al Project Manager de VIMED, si sus productos están en posesión de un sello o marca de calidad (AENOR, INCE, CIETSID, TORROJA, RELE, Laboratorio General de Ensayos e Investigaciones, etc.), o en su defecto, documentación acreditativa del autocontrol y proceso de fabricación efectuado por el mismo o por auditoría externa que no comporte sello o marca de calidad.

A la finalización de las obras el ADJUDICATARIO presentará un certificado de los trabajos y el coste de todo el control de calidad. El control de calidad será obligación y a cargo del contratista.

Será a cargo del ADJUDICATARIO la ejecución o gestión de los trabajos necesarios para la validación, certificación y legalización de las nuevas instalaciones, así como de las instalaciones que se hayan tenido que modificar con motivo de las obras.

Se deberán considerar las normativas vigentes que afectan a las instalaciones (eléctricas, térmicas, saneamiento, aguas, contra incendios activo y pasivo, etc.) y entregar a la finalización de las obras toda la documentación correspondiente (certificados, proyectos de legalización, boletines, fichas técnicas, fichas de seguridad, As-Built, etc.) a la Dirección de ejecución de la obra y al Project Manager de VIMED.

No se podrá llevar a cabo el cierre de la obra hasta que se haya entregado toda esta documentación y haya sido revisada y aprobada por la Dirección de la obra y por el Project Manager de VIMED.

El ADJUDICATARIO está obligado a facilitar que el Project Monitor, que el futuro arrendatario del edificio designe, lleve a cabo el seguimiento de la evolución de los trabajos constructivos, con el solo fin de comprobar que dichos trabajos se adecúan al cronograma, proyectos técnicos, memoria de calidades y especificaciones técnicas del proyecto.

El adjudicatario deberá permitir el acceso a la planta 1 y 2 del edificio- en las condiciones necesarias para la ejecución, por parte de un tercero, de las obras de adecuación interior-a los DIEZ (10) meses a contar desde la formalización del acta de comprobación de replanteo e inicio de las obras.

26. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las cláusulas estipuladas en el presente informe, y en el contrato que se formalice a tal efecto; así como de acuerdo con el proyecto que se apruebe por la sociedad contratante y conforme a las instrucciones que, en interpretación técnica de éste, diera al contratista la dirección de obras, el responsable del contrato y/ o la SPM Viladecans Mediterrània, S.L..

Cuando estas instrucciones fueran de carácter verbal tendrán que ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes a las partes, y quedarán recogidas en el correspondiente Libro de Órdenes, que tendrá que ser debidamente diligenciado en el inicio de los trabajos. El contratista está obligado a firmar el conocimiento de las mencionadas órdenes.

El contratista tendrá que cumplir además con las siguientes **condiciones específicas de ejecución de las obras:**

- **Planificación de la obra:**

Dado que los trabajos a ejecutar se encuentran dentro del ámbito de las aceras, no se ha previsto ningún desvío de tráfico importante. Se realizarán los correspondientes de entrada/salida de maquinaria que sean necesarios durante el curso de las obras, pero que en ningún caso deberán provocarse interferencias importantes en el curso natural del actual tráfico existente.

Para economizar recursos y tiempos el desarrollo de los trabajos se ha previsto en una sola fase de ejecución.

El recinto de las obras estará debidamente delimitado con vallas y señalizado.

- **Señalización de la obra y desvíos**

Irà a cargo del contratista toda la señalización informativa necesaria a causa de desvíos del tránsito, dentro y fuera del ámbito, y el cartel promocional de obra.

Todos los carteles incorporarán el logotipo de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. y de las administraciones que correspondan.

El modelo de los carteles se definirá por parte de la DF y la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. en el momento de ejecutar la obra.

- **Medios materiales, medios personales, medios técnicos y rendimientos.**

El contratista tiene la obligación de asegurar y garantizar el rendimiento y la planificación de los trabajos, así como la asignación de todos los recursos (técnicos, personales y materiales) para garantizar su ejecución con la calidad requerida y en el plazo ofrecido.

- **Planos detallados de ejecución.**

Se formularán los planos detallados de ejecución que la Dirección de Obra estime convenientes, justificando adecuadamente la información y dimensiones que figuren en éstos.

- **Actualización del Plan de Obra.**

Mientras dure la ejecución de las obras, y si así lo requiere la Dirección de obra y/o la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., el Contratista deberá presentar el Plan de Obra ajustado a la ejecución real de la misma, en el plazo máximo de CINCO (5) días hábiles.

En cualquier caso, el Plan de Obra se actualizará de forma mensual y deberá ser aprobado por la Dirección de obra y/o la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.

Los plazos parciales que puedan fijarse en los diferentes planes de obra aprobados, se entenderán integrantes del Contrato a los efectos de su exigibilidad.

- **Comunicación de modificaciones de plazo.**

Mientras dure la ejecución de las obras, el Contratista queda obligado a comunicar a la Dirección de obra y/o a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.

cualquier modificación de plazo, tanto parcial como total, del Plan de Obra aprobado, independientemente de que estas modificaciones deban reflejarse al Plan de Obra ajustado.

Otras condiciones especiales de ejecución:

Para el presente contrato se determinan las condiciones especiales de ejecución:

- Contratación de un número de personal con discapacidad superior al límite legal del 2% para empresas de más de 50 trabajadores.
- Garantizar la aplicación de medidas para favorecer y fomentar la igualdad entre hombres y mujeres.
- Favorecer la formación en el puesto de trabajo y la aplicación de las obligaciones ofrecidas por el LICITADOR en esta materia.
- Establecimiento de medidas para garantizar el cumplimiento de las condiciones salariales fijadas en los Convenios de aplicación, y en concreto y de acuerdo con los criterios de valoración fijados en el Pliego, las retribuciones por encima de Convenios ofrecidas por el adjudicatario.
- La aplicación de los siguientes criterios éticos y de responsabilidad social a la prestación contractual:
 - Observar los principios, las normas y los cánones éticos propios de las actividades, los oficios y/o las profesiones correspondientes a las prestaciones objeto de los contratos.
 - No realizar acciones que pongan en riesgo el interés público.
 - Denunciar las situaciones irregulares que se puedan presentar en los procesos de contratación pública o durante la ejecución de los contratos.
 - Abstenerse de realizar conductas que tengan por objeto o puedan producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia como por ejemplo los comportamientos colusorios o de competencia fraudulenta (ofertas de resguardo, eliminación de ofertas, asignación de mercados, rotación de ofertas, etc.).
 - Respetar los acuerdos y las normas de confidencialidad.
 - Colaborar con el órgano de contratación en las actuaciones que este realice para el seguimiento y/o la evaluación del cumplimiento del contrato, particularmente, facilitando la información que le sea solicitada para estas finalidades y que la legislación de transparencia y los contratos del sector público imponen a los adjudicatarios en relación con la Administración o administraciones de referencia, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de transparencia que los correspondan de forma directa por previsión legal.
 - La aplicación y cumplimiento de las medidas ofrecidas por el adjudicatario de gestión ambiental a adoptar en la obra con el objetivo de minimizar residuos, reaprovechar materiales, reciclar residuos y minimizar consumos de materiales.

El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones especiales de ejecución facultará a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. a resolver el contrato o, a criterio exclusivamente de ésta a imponer en su caso penalidades.

27. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios de valoración son los que se determinan, de forma desglosada, a continuación:

1. CRITERIOS DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA – SOBRE C		Máximo 70 puntos
1.1	OFERTA ECONÓMICA	De 0 a 64 puntos
1.2	AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA	De 0 a 6 puntos

2. CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR – SOBRE B		Máximo 30 puntos
2.1	GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES DE REDACCIÓN, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DIRECCIÓN	De 0 a 20 puntos
	2.1.1 MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LAS PRESTACIONES	De 0 a 10 puntos
	2.1.2 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y GESTIÓN DE EQUIPOS	De 0 a 10 puntos
2.2	PLANIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES	De 0 a 10 puntos

La puntuación mínima en el apartado de criterios sujetos a juicio de valor para ser ADJUDICATARIO será de **15 puntos**.

Las ofertas con puntuación inferior a este umbral serán excluidas del procedimiento de contratación y no se abrirá su oferta valorable mediante criterios de aplicación automática

27.1. CRITERIOS DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA (de 0 a 70 puntos)

27.1.1. OFERTA ECONÓMICA (de 0 a 64 puntos)

Obtendrá mayor puntuación la oferta más económica de las diferentes bajas ofertadas admitidas.

La puntuación vendrá definida por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_i = P_{max} \times \left[\frac{(O_i - OT)}{(O_{min} - OT)} \right]^{\frac{1}{2}}$$

Siendo,

- P_i = Puntuación de la oferta
- P_{max} = Puntuación máxima, es decir **SESENTA Y CUATRO (64) puntos**
- O_i = Oferta de precio analizada
- OT = Oferta tipo, importe de licitación
- O_{min} = Oferta admitida más económica

Se considerarán en principio desproporcionadas o temerarias las ofertas en que la Baja ofertada sea mayor a la BMR de las ofertas presentadas + 5 unidades porcentuales.

La media de las ofertas presentadas para la determinación de la baja temeraria se calculará como media aritmética de las ofertas presentadas a la licitación.

Si se admiten a licitación DIEZ (10) o más ofertas, la Baja Media de Referencia (BMR) de las ofertas se calculará excluyendo las DOS (2) ofertas más económicas y las dos ofertas más caras, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Contratos.

Si el número de ofertas admitidas a licitación se encuentra entre la franja de menos de DIEZ (10) a CINCO (5), la Baja Media de Referencia (BMR) de las ofertas se calculará excluyendo la oferta más económica y la oferta más cara, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Contratos.

Si el número de ofertas admitidas a licitación es inferior a CINCO (5), la Baja Media de Referencia (BMR) de las ofertas se calculará teniendo en cuenta todas las ofertas presentadas sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Contratos.

Si de la aplicación de estos criterios se identifica una determinada oferta como presuntamente temeraria o desproporcionada, la Mesa de Contratación solicitará a los licitadores afectados, por escrito, la información y las justificaciones que considere oportunas en relación con los diferentes componentes de su oferta, lo que deberá cumplimentarse ante la Mesa de Contratación en el plazo que se otorgue a tal efecto (máximo CINCO (5) días hábiles).

Una vez recibida la información y las justificaciones solicitadas, la Mesa de Contratación acordará su aceptación o no a los efectos de considerar la oferta como posible adjudicataria o excluirla de la licitación.

En el caso de que la Mesa de Contratación NO acepte la justificación presentada por el licitador, la Mesa de Contratación acordará su exclusión, lo comunicará al licitador y la oferta quedará excluida del procedimiento de licitación y no se evaluará ni técnica ni económicamente. Por lo tanto, no se tendrá en cuenta en la aplicación de ninguno de los criterios de puntuación.

En el caso de que la Mesa de Contratación SÍ acepte la justificación presentada por el licitador, esta oferta será admitida en el procedimiento de licitación y se evaluará técnica y económicamente.

No habrá baja temeraria en el caso de que hayan sido admitidas DOS (2) ofertas.

27.1.2. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE GARANTÍA (de 0 a 6 puntos)

Se valorarán positivamente las propuestas que los licitadores realicen con relación a la ampliación del plazo de garantía determinado en el Pliego.

La ampliación propuesta se valorará según se determina a continuación:

- Ampliación de 0 a 11 meses: CERO (0) puntos
- Ampliación de 12 a 23 meses: DOS (2) puntos
- Ampliación de 24 a 35 meses: CUATRO (4) puntos
- Ampliación de 36 meses: SÉIS (6) puntos

No ampliar el plazo de garantía serán 0 puntos.

27.2. CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR (de 0 a 30 puntos)

27.2.1. GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES DE REDACCIÓN, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (de 0 a 20 puntos)

27.2.1.1. MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LAS PRESTACIONES DE REDACCIÓN, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (de 0 a 10 puntos)

Descripción del proceso y metodología de ejecución de las diferentes prestaciones reguladas mediante el presente informe (Redacción del Proyecto Ejecutivo; Dirección de las obras; y Ejecución de las obras).

Se valorará la idoneidad del proceso propuesto, el grado de detalle y las propuestas de mejora considerando su adecuación al objeto del contrato, su implementación y beneficio.

Proceso idóneo, bien detallado y con mejoras sustanciales de gran beneficio	>80 < 100%	De 8,01 a 10,00 puntos
Proceso idóneo, pero poco detallado y con mejoras sustanciales de gran beneficio	>60 < 80%	De 6,01 a 8,00 puntos
Proceso adecuado y detallado, pero sin mejoras de gran beneficio	>50 < 60%	De 5,01 a 6,00 puntos
Proceso adecuado, pero poco detallado y sin mejoras de gran beneficio	>40 < 50%	De 4,01 a 5,00 puntos
Proceso deficiente, aunque bien detallado	>20 < 40%	De 2,01 a 4,00 puntos
Proceso deficiente y no detallado	>0 < 20%	De 0,00 a 2,00 puntos

