Montes de Las Navas S. A.

CONTRATO DE OBRAS / EXPEDIENTE 33/2026

PLAZA DE LA VILLA

Edificio de usos múltiples



FASE I

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

Infografía del conjunto proyectado · Imagen orientativa

LAS NAVAS DEL MARQUÉS · ÁVILA

Montes de Las Navas, S. A.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Entidad contratante	Montes de Las Navas, S. A. · NIF A05159728 Plaza de la Villa, 1 · 05230 Las Navas del Marqués (Ávila).
Órgano de contratación	Consejera Delegada, dentro de la delegación identificada en la cláusula 5. Seguimiento técnico: dirección facultativa.
Objeto y lote	Obras de la Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa. CPV 45210000-2. Un lote; sin variantes ni mejoras puntuables.
Documentación técnica	Proyecto elaborado por la Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, doña Elena García Jiménez; así como estudio de seguridad y salud y resto de documentación obrante en el expediente
Procedimiento y régimen	Contrato privado. Concurrencia pública abierta, sin negociación y tramitación ordinaria. Apartado VIII.3 de las instrucciones internas y artículo 321.2.b) LCSP.
Presupuesto	Sin IVA: 956.267,05 € IVA previsto (21 %): 200.816,08 € **Presupuesto base: 1.157.083,13 €**
Valor estimado	Actuación conjunta por fases: 2.312.358,38 €, sin IVA. Fase I: 956.267,05 €, sin IVA. Sin opciones, prórrogas ordinarias ni modificaciones previstas.
Financiación	Fondos propios de Montes de Las Navas S.A.
Plazo de ejecución	Siete meses desde la formalización. Replanteo: diez días naturales. Sin reducción de plazo puntuable.
Presentación de ofertas	Perfil del contratante · expediente 33/2026. Licitación y consultas: PLACSP; su enlace se publicará en este perfil. Dos archivos electrónicos. Plazo: veintiséis días naturales; fecha y hora en el anuncio.
Adjudicación	Precio: 100 puntos. P = 100 × Pm / Pe. Ofertas anormales y desempate: cláusulas 16 y 17.
Clasificación y medios	Grupo C (Edificaciones), categoría 4; subgrupos C-2 y C-3, con el alcance de la cláusula 10. Medios: cláusula 11 y anexo IV.
Garantías y pago	Sin garantía provisional. Definitiva: 5 % del precio de adjudicación sin IVA. Garantía de obra: un año. Certificaciones mensuales. Sin anticipos ni revisión periódica de precios.

ÍNDICE

I. Disposiciones generales y configuración del contrato 4
Cláusulas 1–8

II. Aptitud y solvencia de los licitadores 8
Cláusulas 9–11

III. Preparación y presentación de proposiciones 9
Cláusulas 12–14

IV. Valoración, adjudicación y formalización 10
Cláusulas 15–21

V. Garantías y aseguramiento 13
Cláusulas 22–23

VI. Ejecución y control de la obra 13
Cláusulas 24–29

VII. Régimen económico y vicisitudes contractuales 15
Cláusulas 30–34

VIII. Entrega, garantía y liquidación 17
Cláusulas 35–36

IX. Información, comunicaciones y vinculación 18
Cláusulas 37–39

ANEXOS

I. Declaración responsable 20
II. Oferta económica 22
III A. Compromiso de unión temporal 23
III B. Compromiso de medios externos 24
IV. Compromiso de adscripción de medios 25
V. Modelo de aval 26
VI. Modelo de seguro de caución 27
VII. Documentación y condiciones de entrega 28
VIII. Documentación fotográfica 29

I. DISPOSICIONES GENERALES Y CONFIGURACIÓN DEL CONTRATO

1. Objeto del contrato y necesidad de la prestación

El contrato tiene por objeto ejecutar la Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa, promovido por Montes de Las Navas, S. A., conforme al proyecto aprobado. Comprende trabajos previos, movimiento de tierras, saneamiento horizontal, cimentación, estructura de hormigón y acero, cerramientos, cubierta y las actuaciones auxiliares, de seguridad y de control incluidas en sus mediciones y presupuesto. CPV: 45210000-2, trabajos de construcción de inmuebles.

La actuación se sitúa en las parcelas identificadas en el proyecto en Plaza de la Villa, números 3, 6, 7 y 8; calle Castilla, número 6, y avenida Plaza de Toros, número 1. La superficie construida indicada en el informe técnico es de 2.437,32 m². La delimitación de las obras será la de los planos aprobados.

Esta contratación permite avanzar en la construcción del futuro equipamiento mediante la ejecución de su estructura y envolvente. Quedan excluidas las compartimentaciones, instalaciones interiores y verticales, acabados, carpintería interior, equipamiento y mobiliario remitidos a fases posteriores. Su entrega no supone la terminación del edificio ni habilita su apertura al público.

La sociedad acreditará la disponibilidad jurídica y material de los terrenos necesarios antes de autorizar el inicio, sin perjuicio de los permisos auxiliares que correspondan al contratista conforme a la cláusula 7.

Adicionalmente, con anterioridad al inicio de la ejecución de la actuación objeto de este Pliego, la Sociedad deberá acreditar la efectiva emisión favorable de los informes sectoriales que legalmente sean necesarios, en particular, el informe solicitado a la Confederación Hidrográfica del Tajo con nº de expediente ZP-0211/2026.

2. Configuración por fases y unidad de contratación

La contratación separada de la Fase I requiere la autorización motivada prevista en el artículo 13.3 LCSP, anterior a la convocatoria. El proyecto y dicha autorización deberán justificar su definición sustancial, entidad y función propias dentro del conjunto, e identificar las unidades terminadas, los elementos provisionales, las conexiones con fases futuras y las condiciones de entrega y conservación.

Se establece un único lote por la interdependencia de cimentación, estructura y envolvente, la continuidad de apoyos, uniones e impermeabilizaciones y la coordinación de medios de elevación, protecciones y tajos en un solar urbano. Esta configuración se fundamenta en el informe técnico de 13 de octubre de 2026 y en el artículo 99.3 LCSP.

Las fases posteriores quedan fuera del contrato y requerirán su propia financiación y contratación, sin derecho de preferencia del adjudicatario. El cómputo económico de la actuación conjunta se recoge en la cláusula 6. Las intervenciones posteriores sobre lo entregado deberán documentarse para delimitar responsabilidades; la garantía de esta fase no cubre daños acreditadamente causados por terceros.

3. Documentos contractuales y orden de aplicación

Integran el contrato este pliego y sus anexos; el proyecto aprobado, con memoria, planos, pliego técnico, mediciones y presupuesto; el estudio de seguridad y salud; las determinaciones de los informes técnicos incorporadas a la documentación aprobada; las aclaraciones vinculantes publicadas; la oferta aceptada y el documento de formalización.

Este pliego prevalece sobre el pliego técnico en las condiciones jurídicas, económicas y procedimentales, especialmente en materia de garantías, certificaciones, pago y modificación. La oferta y la formalización no podrán alterar las condiciones de la licitación.

Las contradicciones técnicas se resolverán por el órgano de contratación, previo informe de la dirección facultativa. Si su solución altera las prestaciones, el precio o el plazo, se tramitará conforme a la cláusula 31; no podrá imponerse sin más la solución de mayor coste.

Las referencias técnicas a marcas, procedencias o sistemas determinados se entenderán acompañadas de la admisión de equivalentes cuando legalmente proceda. El contratista acreditará la equivalencia y obtendrá la conformidad técnica antes de incorporarlos, sin modificar las prestaciones contratadas.

4. Naturaleza privada y régimen jurídico

De acuerdo con la calificación recogida en las instrucciones internas de contratación de Montes de Las Navas, S. A., aprobadas el 29 de noviembre de 2018, la sociedad es una entidad del sector público que no tiene la condición de poder adjudicador. El contrato tiene naturaleza privada conforme al artículo 26.1.c) LCSP.

Su preparación y adjudicación se rigen por dichas instrucciones, el artículo 321 LCSP y las restantes disposiciones de esta ley aplicables a esta clase de entidad. La convocatoria se fundamenta en el apartado VIII.3 de las instrucciones y en el artículo 321.2.b) LCSP: licitación pública con concurrencia abierta, tramitación ordinaria y sin negociación, desarrollada con arreglo a las reglas de este pliego.

Sus efectos, modificación y extinción se rigen por el derecho privado, conforme a los artículos 26.4 y 322.1 LCSP, por los pactos contractuales y por las normas imperativas aplicables. Las remisiones de este pliego a reglas de la contratación administrativa las incorporan en los términos expresamente establecidos, sin atribuir a la sociedad prerrogativas de autotutela administrativa.

Serán aplicables, según su ámbito, el Código Civil y la legislación mercantil; la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación; el Código Técnico de la Edificación; el Código Estructural, y la normativa de prevención de riesgos, seguridad y salud, subcontratación, residuos, protección de datos y morosidad. Se atenderá a su vigencia y régimen transitorio.

Los pactos se interpretarán conforme a los artículos 1091, 1255, 1256 y 1258 del Código Civil, con respeto a las normas imperativas y a la buena fe, sin dejar su cumplimiento al arbitrio exclusivo de una parte. Las cláusulas inválidas que sean separables no afectarán a las restantes si pueden conservarse sin alterar las condiciones de competencia de la licitación. El régimen de impugnación se establece en la cláusula 38.

5. Órgano de contratación y mesa de asistencia

La competencia originaria del Consejo de Administración resulta del artículo 20 de los estatutos sociales y del apartado IV de las instrucciones internas de contratación. La Consejera Delegada ejercerá las facultades de aprobar la licitación, adjudicar, formalizar y adoptar las decisiones de ejecución. Se estará a sus límites y a los artículos 61.2 LCSP y 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

El órgano de contratación estará asistido por una mesa cuya composición se ajustará, por disposición expresa de este pliego, al modelo de la disposición adicional segunda, apartado 7, LCSP y a las reglas compatibles del artículo 326:

- **Presidencia:** un miembro del Consejo de Administración.
- **Vocalías:** al menos tres, entre las que figurarán quienes ejerzan el asesoramiento jurídico y el control económico-presupuestario —Secretaría e Intervención o quienes legalmente les sustituyan—. Las restantes corresponderán a personal funcionario de carrera, personal laboral, tanto del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués como de la Sociedad; o miembros electos de la Corporación municipal de Las Navas del Marqués, que a su vez forma la Junta de Accionistas de la Sociedad.
- **Secretaría de la mesa:** un funcionario con funciones en Montes de Las Navas S.A, con voz y sin voto.

Los miembros electos no superarán un tercio del total. No podrá participar personal eventual, tampoco en la valoración. El personal funcionario interino solo podrá intervenir cuando se acredite que no existen funcionarios de carrera suficientemente cualificados. La Consejera Delegada no formará parte de la mesa. La participación del personal municipal deberá contar con la designación o habilitación que corresponda.

La designación nominal y las suplencias se publicarán en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en adelante PLACSP, antes de la primera sesión. La mesa se constituirá con la mayoría absoluta de sus miembros y la presencia de la presidencia, la secretaría y las vocalías encargadas del asesoramiento jurídico y del control económico-presupuestario. Podrá solicitar informes y asistencia técnica, sin atribuir voto a sus asesores.

La mesa calificará la documentación, tramitará subsanaciones, examinará y valorará las ofertas y elevará sus propuestas. Las exclusiones, la adjudicación y las restantes decisiones reservadas al órgano de contratación serán adoptadas o asumidas por este mediante acuerdo motivado. Se levantará acta de las sesiones y se identificará a quienes intervengan en la valoración.

Se incorporan las causas y reglas de abstención y recusación de los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015 y las medidas de prevención de conflictos de intereses del artículo 64 LCSP. Las personas afectadas comunicarán la circunstancia y se abstendrán; los licitadores podrán promover recusación mediante escrito motivado. Resolverá el órgano de contratación respecto de la mesa y sus asesores, y el Consejo de Administración si afecta a la Consejera Delegada, sin intervención de la persona afectada.

La participación previa de una empresa en la preparación de la licitación se tratará conforme al artículo 70 LCSP: se adoptarán medidas para neutralizar ventajas y solo cabrá excluirla, previa audiencia, cuando no exista otro medio de garantizar la igualdad de trato.

6. Presupuesto base de licitación y valor estimado

El presupuesto de la Fase I es el del documento REV 01 firmado el 13 de octubre de 2026, incorporado al proyecto aprobado. Su desglose es el siguiente:

Concepto	Importe (€)
Actuaciones previas	22.060,19
Movimiento de tierras	10.792,76
Saneamiento horizontal	7.424,52
Cimentaciones	123.583,63
Estructuras	409.049,58
Cerramientos	67.923,28
Cubiertas	134.222,91
Gestión de residuos	5.309,68
Seguridad y salud	20.965,95
Control de calidad	2.253,25
Presupuesto de ejecución material	**803.585,75**
Gastos generales (13 %)	104.466,15
Beneficio industrial (6 %)	48.215,15

Concepto	Importe (€)
Presupuesto sin IVA	**956.267,05**
IVA previsto (21 %)	200.816,08
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**1.157.083,13**

El presupuesto base de licitación asciende a 1.157.083,13 €, IVA incluido. No se admitirán ofertas que superen 956.267,05 €, sin IVA.

El valor estimado de la actuación conjunta por fases, a efectos de publicidad y procedimiento, es de 2.312.358,38 €, sin IVA. El importe estimado del contrato de Fase I es de 956.267,05 €, sin IVA, sin opciones, prórrogas ordinarias ni modificaciones previstas. La consideración conjunta de las fases no amplía el objeto adjudicado.

7. Precio, financiación y distribución de gastos

El precio se determina por unidades de obra efectivamente ejecutadas y aceptadas, a los precios del proyecto afectados por el coeficiente de adjudicación: oferta sin IVA / 956.267,05. Este coeficiente se aplicará una sola vez sobre la valoración que incorpore el 13 % de gastos generales y el 6 % de beneficio industrial.

El precio comprende los medios, materiales, mano de obra, transportes, medios auxiliares, protecciones, gestión de residuos, controles previstos, seguros y demás costes necesarios para ejecutar las prestaciones contratadas. No procederá facturarlos separadamente cuando estén incluidos en los precios o en los gastos generales.

Corresponden a la sociedad la licencia urbanística principal, el ICIO y las tasas vinculadas a ella, así como la dirección facultativa y la coordinación de seguridad y salud contratadas separadamente. Corresponden al contratista los permisos auxiliares de su implantación, ocupaciones temporales, acometidas provisionales, consumos y reposiciones derivados de sus medios de obra. Este reparto económico no altera la condición legal de obligado tributario.

El IVA se aplicará conforme a su normativa, incluida, cuando proceda, la inversión del sujeto pasivo del artículo 84.Uno.2.º.f) de la Ley del IVA. No se establece revisión periódica de precios ni compensación por variaciones ordinarias de costes.

La financiación y su disponibilidad deberán constar antes de la convocatoria en el cuadro de características. El pago al contratista no quedará condicionado al cobro de subvenciones o aportaciones de terceros.

8. Plazo de ejecución y preparación del inicio

El plazo total será de siete meses desde la formalización, computado de fecha a fecha. Comprende la preparación del inicio, la ejecución y la terminación de las prestaciones contratadas. No se valorarán reducciones de plazo.

La comprobación del replanteo tendrá lugar dentro de los diez días naturales siguientes a la formalización y se documentará en acta. No se iniciarán trabajos sin disponibilidad del emplazamiento, licencia y plan de seguridad y salud aprobado, además de las restantes condiciones legalmente exigibles.

En ese mismo plazo de diez días, el contratista presentará un programa de trabajo con secuencia de tajos, recursos, suministros críticos y previsión mensual de ejecución y certificación. La dirección facultativa comprobará su viabilidad. Se actualizará mensualmente y cuando cambien las circunstancias, sin que su aprobación modifique el plazo contractual ni convierta por sí sola todos sus hitos en plazos penalizables. Las incidencias se tramitarán conforme a la cláusula 26.

En todo caso, el cómputo del plazo no comenzará hasta que se certifique la obtención de los informes favorables contemplados en la cláusula I.1. Adicionalmente, tampoco se procederá a la formalización del contrato hasta que dichos informes hayan sido emitidos. Si el resultado de los informes fuera negativo y la ejecución no se pudiera llevar a cabo, la Sociedad podrá resolver el contrato sin mayor trámite, informando de ello al contratista que hubiera resultado adjudicatario.

II. APTITUD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES

9. Capacidad y prohibiciones de contratar

Podrán licitar las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, con capacidad de obrar, actividad adecuada al objeto, habilitación profesional exigible y solvencia conforme a este pliego, que no estén incursas en prohibición de contratar. Se aplicarán las instrucciones internas y los artículos 65 a 95 LCSP en los términos correspondientes. Los requisitos deberán concurrir al finalizar el plazo de ofertas y subsistir hasta la perfección del contrato.

Las empresas extranjeras acreditarán su aptitud conforme a los artículos 67, 68 y 84 LCSP y a los instrumentos internacionales aplicables. Se admitirán certificados y documentos equivalentes legalmente procedentes.

Las uniones temporales identificarán a sus integrantes, porcentaje de participación y representante, y asumirán responsabilidad solidaria. Cada integrante presentará su declaración responsable. La unión deberá formalizarse antes del contrato; no se exige escritura para licitar. Ninguna empresa podrá presentar oferta individual y en unión temporal, ni integrar más de una unión en esta licitación.

No se exige inscripción previa en ROLECE como requisito autónomo de participación. La inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas y las obligaciones sobre discapacidad, igualdad y registro del plan de igualdad serán exigibles en los supuestos y momentos establecidos por su normativa.

10. Clasificación y acreditación de solvencia

Mediante la aprobación de este pliego se acuerda exigir clasificación, al amparo del artículo 77.5 LCSP y del apartado V de las instrucciones internas: grupo C (Edificaciones), categoría 4 o superior, con cobertura de los subgrupos C-2 (Estructuras de fábrica u hormigón) y C-3 (Estructuras metálicas), conforme a la propuesta del informe técnico de Elena García Jiménez de 13 de octubre de 2026. Se admitirá la clasificación en el grupo C que legalmente cubra los subgrupos y categorías exigibles. La clasificación exclusiva en C-1 (Demoliciones) no satisface esta exigencia.

Antes de la convocatoria deberá incorporarse al expediente la concreción técnica de la clasificación por subgrupos y categorías, con sus importes parciales, conforme al artículo 79 LCSP y a los artículos 26 y 36 del Reglamento General de la Ley de Contratos. La duración de siete meses no se anualizará multiplicando los importes por doce séptimos. A las empresas clasificadas no se les exigirán adicionalmente cifras de negocio o experiencia para acreditar la misma solvencia.

Los empresarios no españoles de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, exentos de clasificación conforme al artículo 78 LCSP, acreditarán:

- **Solvencia económica:** volumen anual de negocios de al menos 956.267,05 €, referido al mejor ejercicio de los tres últimos disponibles, mediante cuentas aprobadas y depositadas o los documentos legalmente equivalentes.
- **Solvencia técnica:** obras de edificación de naturaleza semejante, ejecutadas en los últimos cinco años, por importe anual acumulado mínimo de 669.386,94 € en el año de mayor ejecución, acreditadas mediante relación de obras y certificados de buena ejecución.

Se admitirán los medios alternativos y certificados equivalentes legalmente procedentes, en particular conforme a los artículos 86 y 97 LCSP. La clasificación de las uniones temporales se apreciará conforme al artículo 69 y a su normativa de desarrollo.

La integración de solvencia con medios externos se ajustará al artículo 75 LCSP y al anexo III B. Deberá probarse su disponibilidad efectiva durante la ejecución; cuando se invoquen títulos o experiencia de otra entidad, esta realizará las prestaciones para las que sean necesarios. Si se recurre a solvencia económica y financiera externa, se exige responsabilidad solidaria de la entidad aportante en los términos del compromiso presentado.

11. Adscripción de medios y mantenimiento de la aptitud

El licitador se comprometerá, mediante el anexo IV, a adscribir los siguientes medios:

- Jefe de obra con titulación habilitante o equivalente para sus funciones y experiencia mínima de tres años en obras con estructura de hormigón o acero.
- Encargado con experiencia mínima de tres años en edificación y presencia durante los tajos activos que requieran su organización y supervisión.
- Medios de replanteo, encofrado, elevación y montaje, protecciones colectivas y equipos de control adecuados al proyecto y al programa de trabajo.

Los medios podrán ser propios, arrendados o aportados por terceros. Antes de adjudicar, el licitador propuesto acreditará las titulaciones, experiencia y disponibilidad mediante currículos, certificados y compromisos suficientes; no se exige la propiedad de la maquinaria ni dedicación exclusiva general del personal.

La sustitución de personas o medios requerirá causa justificada, equivalencia y conformidad de la dirección facultativa, sin merma de prestaciones ni coste adicional. Se comunicará inmediatamente cualquier alteración de la capacidad, clasificación, habilitación o disponibilidad comprometida que pueda afectar al contrato.

III. PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

12. Publicidad, acceso a documentos y aclaraciones

La licitación se tramitará electrónicamente en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP), donde se publicarán la convocatoria, los anuncios y las actuaciones del procedimiento. La presentación de ofertas, las consultas y las notificaciones se realizarán en la PLACSP, conforme a este pliego.

En la página del expediente del perfil del contratante de la sociedad se publicará oportunamente el enlace de acceso a la licitación en la PLACSP: Licitación de las obras de la Plaza de la Villa · Fase I.

Desde la convocatoria estarán disponibles de forma completa, directa y gratuita este pliego y sus anexos, el proyecto aprobado y los documentos necesarios para preparar las ofertas. La página del perfil facilita el acceso a la documentación; las proposiciones se presentarán exclusivamente mediante la herramienta de la PLACSP.

Las consultas se formularán a través de la PLACSP. Las solicitadas al menos doce días naturales antes de finalizar el plazo de ofertas se responderán, como máximo, seis días naturales antes de su vencimiento. Las aclaraciones de alcance general se publicarán para todos los interesados y tendrán carácter vinculante cuando interpreten la documentación de la licitación.

La falta de documentación necesaria, la respuesta tardía a una consulta esencial o una modificación significativa determinarán la ampliación del plazo o, si procede, la rectificación y nueva convocatoria. No se alterarán las condiciones por comunicaciones particulares.

Podrá organizarse una visita al emplazamiento con información y acceso en condiciones de igualdad. Su realización no será requisito de admisión.

13. Plazo y forma de presentación

El plazo de presentación será de veintiséis días naturales desde el día siguiente a la publicación del anuncio y de la documentación completa. Si el último día fuera inhábil, se trasladará al siguiente hábil. El anuncio fijará la fecha y hora límite, referidas a la hora oficial peninsular española.

Las proposiciones se presentarán y firmarán electrónicamente mediante la herramienta de la PLACSP, que emitirá justificante de recepción. No se admitirán ofertas por correo electrónico. El inicio de la carga de archivos no equivale a su presentación; el licitador comprobará la recepción dentro de plazo.

Cuando resulte aplicable la presentación en dos fases mediante huella electrónica, se completará en las veinticuatro horas siguientes conforme a la disposición adicional decimosexta LCSP. Una incidencia general acreditada de la plataforma se resolverá mediante anuncio común que garantice la igualdad y, cuando proceda, amplíe el plazo. Los problemas particulares de conexión no generan por sí solos derecho a ampliación.

Las ofertas se redactarán en castellano o se acompañarán de traducción suficiente. Podrán retirarse o sustituirse antes del vencimiento mediante las funciones habilitadas; deberá quedar una única proposición vigente por licitador. Su presentación supone la aceptación incondicionada de los documentos de la licitación.

14. Contenido de las ofertas

Se presentarán dos archivos electrónicos separados:

- **Archivo A. Documentación administrativa:** declaración del anexo I o DEUC con las declaraciones complementarias exigidas; compromiso de medios del anexo IV; en su caso, compromiso de unión temporal del anexo III A y compromiso de medios externos del anexo III B, con las declaraciones de las entidades participantes. Incluirá la identificación y justificación de la información cuya confidencialidad se solicite.
- **Archivo B. Proposición económica:** modelo del anexo II, con precio sin IVA, IVA y total, expresados en euros y con dos decimales. No se exige memoria técnica valorable ni se admiten variantes, mejoras puntuables o reservas a las condiciones contractuales.

El archivo A no contendrá el precio ni información que permita conocerlo. La inclusión indebida se examinará atendiendo a su efecto real sobre el secreto y la igualdad de trato, sin exclusiones automáticas por defectos puramente formales.

Se excluirán las ofertas que superen el presupuesto, condicionen las obligaciones o incumplan requisitos sustanciales. Solo podrán aclararse errores materiales o aritméticos cuando la voluntad inicial resulte inequívoca y no se permita formular, escoger o mejorar una oferta después del cierre.

IV. VALORACIÓN, ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

15. Criterio único de adjudicación

La adjudicación atenderá exclusivamente al precio, con un máximo de 100 puntos. Su utilización se fundamenta en el informe técnico de Elena García Jiménez de 13 de octubre de 2026, que justifica la definición cerrada de las prestaciones, el carácter estandarizado de los procesos constructivos y la calidad exigible conforme al proyecto, en los términos de los artículos 145.1 y 145.3 LCSP.

La puntuación se calculará mediante la fórmula P = 100 × Pm / Pe, siendo P la puntuación, Pm el precio sin IVA más bajo entre las ofertas finalmente admitidas y Pe el precio sin IVA de la oferta valorada. Se

mostrarán cuatro decimales, conservando la precisión del cálculo; únicamente la igualdad de precios dará lugar al desempate. Las ofertas rechazadas por inviabilidad no se utilizarán para fijar Pm.

16. Ofertas con valores anormales

Se aplicarán los parámetros de los apartados 1 a 4 del artículo 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos, sobre precios sin IVA:

- **Una oferta:** será presuntamente anormal cuando resulte inferior al presupuesto en más de un 25 %.
- **Dos ofertas:** lo será la inferior en más de un 20 % a la otra.
- **Tres ofertas:** lo serán las inferiores en más de un 10 % a su media aritmética. Para calcularla se excluirá la oferta más alta si supera en más de un 10 % la media inicial. En todo caso, será presuntamente anormal la baja superior al 25 % del presupuesto.
- **Cuatro o más ofertas:** lo serán las inferiores en más de un 10 % a la media. Si alguna supera esa media en más de un 10 %, se calculará otra media sin las ofertas que incurran en ese supuesto. Si quedan menos de tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Cuando concurran empresas del mismo grupo se tomará únicamente la oferta más baja a estos efectos, conforme al artículo 149.3 LCSP; ello no excluye las restantes ofertas del grupo.

Se concederán cinco días hábiles para justificar la oferta, ampliables motivadamente cuando la complejidad lo exija. El requerimiento identificará los extremos que deban explicarse, incluidos costes laborales, materiales, organización, seguridad, gastos generales y condiciones excepcionalmente favorables. La justificación no podrá modificar la proposición.

Previo informe técnico, el órgano de contratación decidirá motivadamente sobre su viabilidad, conforme a las garantías del artículo 149 LCSP. Se rechazarán las ofertas inviables o sustentadas en el incumplimiento de obligaciones legales, laborales, sociales o ambientales. La presunción no determina por sí sola la exclusión. Si se adjudica a una oferta inicialmente anormal, se reforzará el seguimiento de su ejecución. Los umbrales de presunción no se recalcularán sucesivamente por el solo rechazo de ofertas inviables.

17. Desempate

La igualdad de precios se resolverá aplicando sucesivamente los criterios del artículo 147.2 LCSP, referidos al momento de finalizar el plazo de ofertas:

- Mayor porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad o en situación de exclusión social; persistiendo la igualdad, mayor número de personas trabajadoras fijas con discapacidad y, después, mayor número de personas trabajadoras en inclusión.
- Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla.
- Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla.
- Sorteo, si persiste el empate, documentado y comunicado a los interesados.

Solo los licitadores empatados deberán aportar los justificantes, en el plazo de tres días hábiles desde el requerimiento. En las uniones temporales se computarán conjuntamente los datos de sus integrantes, sin duplicidades. La documentación se limitará a la necesaria para comprobar el criterio, protegiendo los datos personales.

18. Apertura, calificación y propuesta

La mesa abrirá el archivo A, calificará la documentación y concederá tres días hábiles para subsanar defectos subsanables. No podrán adquirirse después del cierre requisitos que debían concurrir al presentar la oferta.

Resuelta la admisión, abrirá el archivo B de los licitadores admitidos mediante la PLACSP. No se celebrará acto presencial público de apertura económica, al emplearse medios electrónicos que garantizan la integridad, el secreto previo y la trazabilidad. Las actas recogerán las ofertas, incidencias, cálculos y actuaciones de valoración, con publicación respetuosa con la información protegida.

La mesa tramitará las justificaciones de ofertas anormales y los desempates, formulará la clasificación y propondrá la adjudicación. La propuesta no genera derecho a obtener el contrato. Si el órgano de contratación se aparta de ella, deberá motivarlo.

19. Documentación previa a la adjudicación

El licitador propuesto dispondrá de diez días hábiles desde el requerimiento para acreditar:

- Capacidad, representación y habilitación; clasificación o solvencia alternativa; y, en su caso, disponibilidad de medios externos y documentación de la unión temporal.
- Ausencia de prohibiciones y cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, alta en el IAE o exención y obligaciones de discapacidad y de igualdad que resulten exigibles.
- Disponibilidad de los medios comprometidos en la cláusula 11 y constitución de la garantía definitiva.

No se exigirán documentos ya acreditados mediante registros o consultas válidas. Podrá requerirse la subsanación de documentos relativos a requisitos existentes dentro del plazo exigido, sin permitir cambiar la oferta o adquirir tardíamente la aptitud.

La falta de cumplimiento, previa audiencia, determinará que se tenga por retirada la oferta y se requiera al siguiente clasificado. No se establece una penalidad automática del 3 %; podrán reclamarse los daños efectivamente acreditados conforme al derecho aplicable. Los seguros deberán acreditarse antes del inicio y la unión temporal formalizarse antes del contrato.

20. Adjudicación, no adjudicación y desistimiento

La adjudicación será motivada, se notificará a los licitadores y se publicará en la PLACSP. Expresará el adjudicatario, el precio, la clasificación de las ofertas y las razones relevantes de las exclusiones y de la selección. No se declarará desierta la licitación si existe alguna oferta admisible.

El plazo máximo para adjudicar será de dos meses desde la apertura económica, ampliable en quince días hábiles cuando se tramite la justificación de ofertas anormales. Transcurrido sin adjudicación, los licitadores podrán retirar su oferta sin penalización.

Antes de la formalización, el órgano de contratación podrá acordar motivadamente no adjudicar por razones justificadas de interés de la sociedad, o desistir por una infracción no subsanable de la preparación o del procedimiento. Se notificará y publicará la decisión y, cuando corresponda, se compensarán los gastos de participación efectivamente acreditados, sin reconocer automáticamente beneficio industrial o lucro cesante.

21. Formalización

El contrato se formalizará por escrito y con firma electrónica dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación, salvo suspensión legal o acordada. Incluirá las menciones pertinentes del artículo 35 LCSP y se publicará conforme a las obligaciones de transparencia aplicables.

Se pacta expresamente que la formalización escrita tiene carácter constitutivo. Antes de ella se comprobarán la representación, la garantía y, en su caso, la constitución de la unión temporal. No podrá iniciarse la ejecución antes de formalizar y cumplir las condiciones de la cláusula 8.

Si la falta de formalización es imputable al adjudicatario, se le dará audiencia antes de dejar sin efecto la adjudicación, reclamar los daños acreditados y, cuando proceda, acudir al siguiente clasificado cuya oferta siga vigente.

V. GARANTÍAS Y ASEGURAMIENTO

22. Garantía definitiva

No se exige garantía provisional. El adjudicatario constituirá una garantía definitiva del 5 % del precio de adjudicación sin IVA, mediante ingreso en la cuenta verificada de la sociedad, aval o seguro de caución. Los anexos V y VI son modelos orientativos; se admitirán documentos equivalentes que aseguren la misma cobertura.

La garantía responderá, hasta su importe, de las penalidades, daños y obligaciones económicas derivadas de incumplimientos imputables al contratista, incluidos los defectos de ejecución. No limita su responsabilidad. No se practicará, además, la retención del 5 % de cada certificación prevista en el pliego técnico.

Antes de reclamar su ejecución, la sociedad identificará el incumplimiento y la cantidad exigida, concederá diez días hábiles de audiencia al contratista y comunicará la reclamación al garante. La exigibilidad se ajustará al contrato y al instrumento de garantía.

La garantía deberá reponerse tras su ejecución y reajustarse cuando cambie el precio contractual, dentro de los quince días naturales siguientes al requerimiento o a la formalización de la modificación, respectivamente.

Se devolverá o cancelará dentro de los dos meses siguientes al cumplimiento del plazo de garantía, una vez practicada la liquidación y determinadas las responsabilidades pendientes. Si solo una parte estuviera afectada por una reclamación concreta, se liberará el exceso. No se retendrá por la mera existencia de fases futuras ni durante todos los plazos de responsabilidad de la legislación de edificación.

23. Seguros y responsabilidad frente a terceros

Antes del inicio, el contratista acreditará y mantendrá un seguro de responsabilidad civil de explotación, patronal y de construcción, con cobertura mínima de 1.000.000 € por siniestro y 300.000 € por víctima. Comprenderá los daños a terceros, inmuebles colindantes y servicios afectados, así como la responsabilidad derivada de los trabajos subcontratados.

Mantendrá además un seguro de todo riesgo de construcción por capital no inferior al precio de adjudicación sin IVA, que cubra las obras y materiales hasta su entrega y la cobertura de mantenimiento durante la garantía contractual.

Se aportarán las pólizas o certificados suficientes y justificantes de pago, identificando obra, asegurado, vigencia, riesgos y límites. Las franquicias serán a cargo del contratista, que evitará interrupciones de cobertura. Los seguros no sustituyen las obligaciones de reparación ni limitan la responsabilidad legal de cada agente.

VI. EJECUCIÓN Y CONTROL DE LA OBRA

24. Dirección de obra, instrucciones y control de cambios

La dirección facultativa realizará el seguimiento técnico, comprobará las unidades ejecutadas, el control de calidad y el programa, y formulará certificaciones y propuestas. Sus instrucciones se documentarán por escrito o en el libro de órdenes; las órdenes urgentes verbales se confirmarán por escrito.

El contratista facilitará la inspección y entregará información mensual sobre avance físico y económico, calidad, prevención, residuos y subcontratación. Advertirá sin demora de errores, incompatibilidades o circunstancias que puedan afectar al resultado, con propuesta y estimación de sus consecuencias.

La dirección facultativa no podrá aprobar gastos adicionales, modificar el precio, dispensar obligaciones esenciales ni encargar prestaciones de fases futuras. Las decisiones que alteren el contrato corresponderán al órgano de contratación mediante la cláusula 31.

Las comunicaciones técnicas se dirigirán a la dirección facultativa. Las solicitudes con efectos contractuales se presentarán también a la sociedad, que identificará al interlocutor administrativo y económico y comunicará sus sustituciones.

25. Ejecución material y control de calidad

Los materiales, productos y procesos se ajustarán al proyecto, a las normas aplicables y a las equivalencias admitidas. El contratista aportará certificados, documentación de trazabilidad y resultados de ensayos, y conservará la identificación de los elementos estructurales y de las unidades ocultas.

Antes de cubrir trabajos que deban medirse o inspeccionarse, avisará con antelación suficiente a la dirección facultativa y documentará su ejecución. Si los oculta sin permitir la comprobación, asumirá las aperturas y reposiciones necesarias.

Son de su cargo los controles previstos y la repetición de pruebas o trabajos por defectos imputables. Los controles extraordinarios ajenos a tales causas deberán autorizarse con determinación de su coste. Las certificaciones y comprobaciones parciales no equivalen a recepción ni liberan de corregir defectos.

Se mantendrán identificadas y protegidas las conexiones y elementos destinados a fases futuras, incorporando su estado y posición a la documentación final.

26. Demora, ampliación y suspensión

El contratista comunicará las causas de retraso dentro de los cinco días hábiles siguientes a conocerlas, acreditando su incidencia sobre el plazo y las medidas de mitigación. La dirección facultativa informará y el órgano de contratación resolverá expresamente sobre la ampliación o suspensión procedente.

Los retrasos no imputables al contratista darán lugar a la adaptación justificada del plazo. No se considerarán excepcionales las condiciones climáticas ordinarias ni las dificultades de aprovisionamiento o de organización previsibles. La demora imputable exigirá un programa de recuperación a su costa y podrá dar lugar a las consecuencias de las cláusulas 32 y 33.

La suspensión se documentará en acta con su causa, fecha, trabajos afectados, estado de la obra, medios inmovilizados y medidas de protección. El reinicio se comunicará por escrito y fijará el plazo restante o su adaptación.

Los costes reclamados por una suspensión deberán ser reales, necesarios, acreditados y causalmente vinculados a ella, atendiendo a la responsabilidad de las partes, las medidas de mitigación y los ahorros obtenidos, sin duplicar conceptos ya abonados.

27. Seguridad y salud y obligaciones laborales

El contratista cumplirá la Ley 31/1995, el Real Decreto 1627/1997 y la restante normativa preventiva. Elaborará el plan de seguridad y salud a partir del estudio y de sus métodos y recursos reales. No comenzará trabajos hasta su aprobación por quien corresponda conforme al régimen aplicable y actualizará el plan cuando varíen las condiciones.

La sociedad designará la coordinación de seguridad y salud cuando sea preceptiva. Corresponden al contratista la comunicación de apertura, organización preventiva, recursos, formación, equipos, coordinación empresarial y documentación exigibles. Ante un riesgo grave e inminente se paralizarán los trabajos afectados y se adoptarán las medidas legales de protección.

El contratista asumirá la dirección de su personal y el cumplimiento del convenio colectivo, salarios, cotizaciones, igualdad y restantes obligaciones laborales. Facilitará la documentación proporcionada

necesaria para comprobarlo. Este pliego no impone subrogación de personal distinta de la que derive de una norma o convenio aplicable, ni crea relación laboral con la sociedad o el Ayuntamiento.

28. Condición ambiental y gestión de residuos

Se establece como condición especial de ejecución la gestión separada y trazable de los residuos conforme a la Ley 7/2022, el Real Decreto 105/2008 y al proyecto. El contratista organizará el almacenamiento seguro, la separación de fracciones y su entrega a transportistas y gestores autorizados.

Presentará mensualmente una relación de residuos con identificación, códigos, cantidades, destino y justificantes de entrega; si no hubiera salidas, dejará constancia. Al finalizar aportará el balance y los certificados de gestión. Estas obligaciones se trasladarán a los subcontratistas que intervengan en dichas prestaciones.

Durante la obra se controlarán polvo, ruido, vertidos y arrastres; se protegerán sumideros, servicios, inmuebles vecinos y recorridos peatonales; se respetarán los horarios autorizados y se repondrán las afecciones imputables a los trabajos. Los incumplimientos se someterán al régimen de la cláusula 32.

29. Subcontratación y pago a proveedores

Se admite la subcontratación parcial con sujeción a la Ley 32/2006, su desarrollo reglamentario y las condiciones de este pliego. Antes de la intervención se comunicarán la empresa, NIF, prestación, importe y plazo, acreditando capacidad, habilitación y, cuando proceda, inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas. Se respetarán los niveles de subcontratación y el libro exigibles.

El contratista seguirá siendo responsable de la ejecución íntegra. La subcontratación no podrá encubrir una cesión total del contrato; las entidades cuya experiencia o cualificación fundamentó la solvencia ejecutarán las prestaciones comprometidas.

Los pagos a subcontratistas y proveedores se ajustarán a la Ley 3/2004. La sociedad podrá requerir justificantes proporcionados de las condiciones y pagos vinculados a la obra. No se pacta un sistema de pago directo por la sociedad, sin perjuicio de los derechos que una norma imperativa reconozca a terceros.

VII. RÉGIMEN ECONÓMICO Y VICISITUDES CONTRACTUALES

30. Medición, certificaciones y pago

La dirección facultativa formulará mensualmente las relaciones valoradas de las unidades ejecutadas, con comprobación contradictoria del contratista. Se aplicarán los precios del proyecto, los porcentajes de gastos generales y beneficio industrial y, una sola vez, el coeficiente de adjudicación. De la valoración acumulada se deducirá lo certificado anteriormente.

Las certificaciones son pagos a cuenta, sujetos a medición final, sin implicar recepción. No se prevén anticipos ni abonos por acopios. Solo serán certificables las prestaciones contratadas o modificadas válidamente.

Las facturas se dirigirán a Montes de Las Navas, S. A., NIF A05159728, a través de la Sede Electrónica de la Sociedad, identificando expediente, período y certificación, con el tratamiento fiscal que corresponda. La cuenta de pago deberá verificarse por un medio seguro.

La comprobación de conformidad no excederá de treinta días naturales desde la prestación correspondiente. El pago se efectuará dentro de los treinta días naturales siguientes a la conformidad, siempre que se haya recibido la factura procedente, respetando en todo caso los límites del artículo 4 de la Ley 3/2004. Las discrepancias se comunicarán motivadamente y no justificarán retener la parte conforme y separable.

31. Modificaciones y unidades no previstas

No se prevén modificaciones contractuales. Las necesidades sobrevenidas se examinarán conforme al régimen privado del contrato y a las exigencias de publicidad, igualdad y concurrencia aplicables a su adjudicación. No podrá utilizarse una modificación para incorporar fases futuras o prestaciones que deban someterse a nueva licitación.

Antes de ejecutar un cambio se incorporarán al expediente la justificación técnica de su necesidad, unidades y mediciones, precios y repercusión en el plazo, disponibilidad de financiación e informe jurídico. Requerirá aprobación del órgano de contratación, acuerdo escrito de las partes, reajuste de garantía cuando proceda y publicidad exigible.

Una alteración sustancial del objeto, del equilibrio económico o de las condiciones que hubieran podido determinar otra concurrencia o adjudicación requerirá nueva contratación cuando no resulte legalmente admisible modificar. No se reconoce un margen automático del 10 % para excesos de medición o prestaciones adicionales.

Los precios nuevos se justificarán mediante descomposición homogénea con el presupuesto y se identificará si incluyen el coeficiente de adjudicación, para evitar aplicarlo dos veces. Las medidas urgentes indispensables para prevenir daños inmediatos se limitarán a lo necesario, se comunicarán de inmediato y quedarán documentadas para resolver su imputación económica.

32. Penalidades contractuales y obligaciones esenciales

Las siguientes penalidades se pactan conforme a los artículos 1152 y siguientes del Código Civil. Su exigencia requerirá identificar los hechos, su imputabilidad y cuantía, conceder diez días hábiles de audiencia y adoptar una decisión motivada y proporcionada:

- **Retraso imputable en el plazo final:** 0,60 € por cada 1.000 € del precio de adjudicación sin IVA y día natural de demora, con un máximo acumulado del 10 % de dicho precio.
- **Falta de los medios personales o materiales comprometidos, o incumplimiento de instrucciones de coordinación, mantenidos tras un requerimiento de corrección:** 0,1 % del precio de adjudicación sin IVA por día, con un máximo del 1 % por incidencia.
- **Incumplimiento de un requerimiento de documentación sobre calidad, residuos, subcontratación o pagos:** 0,1 % del precio de adjudicación sin IVA por requerimiento incumplido. No podrá reiterarse por los mismos hechos sin conceder un nuevo plazo razonable.
- **Incumplimiento material grave de las obligaciones de calidad, seguridad, residuos o subcontratación:** hasta el 2 % del precio de adjudicación sin IVA por incidencia, atendiendo al riesgo, daño, persistencia y medidas correctoras.
- **Impago a subcontratistas o proveedores constatado por resolución judicial o arbitral firme, cuando no derive de incumplimiento suyo:** 1 % del precio de adjudicación sin IVA por cada mes de persistencia posterior al requerimiento de pago incumplido.

El conjunto de penalidades distintas de la demora final no excederá del 10 % del precio de adjudicación sin IVA. No se duplicarán penalidades por los mismos hechos. Se pacta su compatibilidad con el cumplimiento y con la indemnización del daño que exceda de lo ya compensado, sin duplicidad y sin perjuicio de la moderación judicial procedente. Podrán hacerse efectivas mediante compensación de créditos exigibles o reclamación de la garantía conforme al derecho aplicable.

Son obligaciones esenciales mantener la aptitud y los medios sustanciales comprometidos, no abandonar injustificadamente la obra, conservar la garantía y los seguros, no alterar unilateralmente el objeto y cumplir las obligaciones fundamentales de seguridad y protección ambiental. Su incumplimiento solo determinará la resolución cuando reúna la gravedad exigida en la cláusula siguiente.

33. Resolución del contrato

Podrá resolverse el contrato por incumplimiento esencial grave o reiterado, demora que frustre su finalidad, abandono injustificado, imposibilidad definitiva de ejecución, mutuo acuerdo admisible y demás causas legales. La declaración de concurso no constituirá por sí sola causa automática de resolución.

La parte que promueva la resolución identificará su causa y efectos. La sociedad concederá diez días hábiles de audiencia y, si el incumplimiento es subsanable, un plazo razonable de corrección, salvo que la gravedad o urgencia lo impidan. Previo informe técnico y jurídico cuando corresponda, el órgano de contratación adoptará una decisión motivada, sujeta al control jurisdiccional previsto en la cláusula 38.

Se documentarán las mediciones, materiales, estado de la obra y medidas de protección. Se abonarán las prestaciones conformes y útiles, se entregará la documentación generada y se liquidarán las cantidades y daños acreditados que correspondan. La resolución no comporta automáticamente la pérdida íntegra de la garantía, el pago de todos los suministros adquiridos ni el beneficio de obra no ejecutada.

34. Cesión, sucesión y continuidad de la empresa

La cesión de la posición contractual requerirá autorización previa y escrita del órgano de contratación, aptitud y clasificación o solvencia del cesionario, mantenimiento de las garantías y formalización escrita. No podrá alterar las condiciones determinantes de la adjudicación ni encubrir una adjudicación distinta.

Las operaciones de fusión, escisión, transmisión u otras sucesiones empresariales se comunicarán inmediatamente y se examinarán conforme al régimen societario y, en lo pertinente, al artículo 98 LCSP. La entidad sucesora deberá acreditar su aptitud y asumir las obligaciones sin interrupción de la ejecución ni de las coberturas. La cesión de créditos se regirá por la cláusula 30.

VIII. ENTREGA, GARANTÍA Y LIQUIDACIÓN

35. Terminación y entrega de la Fase I

El contratista comunicará la fecha prevista de terminación con al menos quince días naturales de antelación. Dentro del mes siguiente a la terminación efectiva comunicada se celebrará el acto de entrega, con participación de la sociedad, dirección facultativa y contratista.

Se comprobarán el alcance ejecutado, calidad, documentación del anexo VII y condiciones de seguridad, cierre y conservación. El acta identificará la obra entregada, las reservas, su responsable y plazo de subsanación. No se aceptará una entrega con carencias esenciales o que impida la conservación segura de la fase.

La entrega se limita a las prestaciones de este contrato, sin exigir certificaciones de instalaciones o terminaciones excluidas. Se respetarán los efectos de la recepción que correspondan conforme a la legislación de edificación.

Hasta la entrega aceptada, el contratista asumirá la custodia y conservación de la obra; desde entonces corresponderán a la propiedad su vigilancia y mantenimiento ordinarios, sin perjuicio de la obligación del contratista de subsanar defectos que le sean imputables.

36. Garantía contractual y liquidación

El plazo de garantía será de un año desde la entrega aceptada. Si las deficiencias impiden aceptarla, comenzará con su subsanación y aceptación. Las reservas compatibles con la entrega se identificarán en acta con su plazo de reparación, sin extinguir las obligaciones pendientes por el mero transcurso de la garantía.

Antes de su vencimiento, la dirección facultativa informará sobre el estado de la obra. El contratista reparará los defectos imputables a su ejecución; quedan excluidos los daños acreditados por uso indebido, falta de mantenimiento o intervenciones de terceros. Se mantienen las responsabilidades y plazos legales, incluidos los artículos 17 y 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

La medición final se practicará dentro de los tres meses siguientes a la entrega, con diez días hábiles de audiencia al contratista. La liquidación se realizará dentro de los sesenta días naturales siguientes al vencimiento de la garantía y a la subsanación de los defectos pendientes. Las cantidades conformes se pagarán dentro de los plazos de la cláusula 30, sin retenerlas por partidas independientes controvertidas. La garantía definitiva se liberará conforme a la cláusula 22.

IX. INFORMACIÓN, COMUNICACIONES Y VINCULACIÓN

37. Confidencialidad, datos personales e integridad

La solicitud de confidencialidad deberá identificar información concreta y justificar su protección. No se admitirá la declaración indiscriminada de toda la oferta ni se impedirá el acceso necesario para la defensa de los interesados; se emplearán versiones parciales o disociadas cuando proceda. El contratista guardará reserva sobre la información protegida conocida por razón del contrato durante cinco años, salvo que una norma imponga otro plazo.

Montes de Las Navas, S. A. tratará los datos personales como responsable para tramitar la licitación y gestionar el contrato, con las bases jurídicas de obligación legal y relación precontractual o contractual. Podrán comunicarse a órganos de control y publicarse los datos legalmente exigibles; se conservarán durante los plazos de responsabilidad y archivo aplicables. Los derechos podrán ejercerse ante la sociedad, en Plaza de la Villa, 1, 05230 Las Navas del Marqués, sin perjuicio de reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos.

La publicación evitará documentos de identidad íntegros, firmas y datos de contacto particulares innecesarios. Si la ejecución exigiera tratar datos por cuenta de la sociedad, se formalizará previamente el acuerdo del artículo 28 del Reglamento General de Protección de Datos; este pliego no presume tal encargo.

Los participantes actuarán con integridad y comunicarán conflictos de intereses relevantes. Los indicios de colusión, corrupción o falsedad se trasladarán al órgano o autoridad competente y se tramitarán con las garantías aplicables, sin sustituir la acreditación de los hechos por meras sospechas.

38. Comunicaciones, plazos e impugnación

Las notificaciones de la licitación se practicarán mediante la PLACSP, con constancia de su puesta a disposición y acceso conforme al régimen aplicable. El correo electrónico de aviso será auxiliar. En ejecución se utilizarán los canales escritos designados, sin perjuicio de formalizar y publicar los acuerdos que lo requieran.

Salvo indicación expresa, los plazos señalados por días se entenderán hábiles, excluidos sábados, domingos y festivos. Se computarán desde el día siguiente al hecho o notificación determinante; los fijados por meses, de fecha a fecha. Prevalecerán los cómputos imperativos aplicables a cada actuación.

Las actuaciones de preparación y adjudicación se impugnarán en vía administrativa conforme al artículo 321.5 LCSP y al apartado VII de las instrucciones internas, ante el órgano competente del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués por su relación de tutela con la sociedad: Pleno de la Corporación, constituido como Junta General de Accionistasf. Cada notificación indicará el recurso procedente, órgano y plazo. No procede el recurso especial del artículo 44 LCSP por la condición de la sociedad como entidad que no es poder adjudicador.

Corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa el control de la preparación y adjudicación y de la resolución administrativa de esas impugnaciones, conforme al artículo 27.1 LCSP. Las controversias sobre efectos, modificación y extinción corresponden al orden civil, conforme al artículo 27.2.b), con respeto a las normas imperativas de competencia y procedibilidad.

39. Aprobación y vinculación contractual

Antes de aprobar y publicar la licitación deberán completarse los datos pendientes del cuadro y del clausulado e incorporarse al expediente la delegación de competencia, disponibilidad de financiación, proyecto aprobado y autorización de contratación separada, así como la justificación técnica de la clasificación y del criterio único de precio. La documentación aprobada y publicada deberá ser coherente y permitir preparar ofertas completas.

El pliego y sus anexos vinculan a la sociedad y al contratista en los términos de la cláusula 4. Las rectificaciones que afecten a la concurrencia se tramitarán con las garantías de la cláusula 12.

En Las Navas del Marqués, a la fecha de la firma electrónica.

La Consejera Delegada de Montes de Las Navas, S. A.

70799616G MARIA DEL MAR DIAZ (R: A05159728)

Firmado digitalmente por 70799616G MARIA DEL MAR DIAZ (R: A05159728)
Fecha: 2026.11.04 13:58:35 +01'00'

María del Mar Díaz Sastre.

ANEXO I. DECLARACIÓN RESPONSABLE

Expediente: 33/2026. Contrato: Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa.

Don/Doña _____, con documento identificativo _____ en nombre propio o en representación de _____NIF _____ domicilio _____y con facultades suficientes para esta declaración,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

1. Que dispone de capacidad, objeto social y habilitación adecuados; no está incurso en prohibición de contratar y cumple sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Cumple las obligaciones laborales, ambientales, de reserva de empleo para personas con discapacidad y de igualdad, incluido el plan de igualdad y su registro cuando sean exigibles.

2. Que reúne la clasificación de la cláusula 10: grupo C (Edificaciones), categoría 4, con cobertura de los subgrupos C-2 y C-3, o clasificación que legalmente la cubra.

En su caso, por ser empresario no español de la UE o del EEE, se acoge a la exención y reúne la solvencia alternativa prevista en esa cláusula. Situación declarada y datos del certificado o registro: _____ _____.

3. Que los requisitos concurren al finalizar el plazo de presentación y se mantendrán hasta la perfección del contrato; aportará los justificantes cuando sea requerido y comunicará cualquier alteración relevante.

4. Que acepta íntegramente el pliego y la documentación publicada y se compromete a adscribir los medios del anexo IV y a cumplir los requisitos del Registro de Empresas Acreditadas cuando proceda.

5. Que presenta la oferta INDIVIDUALMENTE / EN UTE (SEÑALAR). En el segundo caso, acompaña el anexo III A y las declaraciones de todos los integrantes. No presenta otra oferta incompatible con esta participación.

6. Que NO RECURRE / RECURRE (SEÑALAR) a capacidades externas. En este último caso identifica a _____ (ENTIDAD Y CAPACIDAD) y acompaña el anexo III B y las declaraciones correspondientes.

7. Que NO PERTENECE / PERTENECE (SEÑALAR) a un grupo empresarial en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. Grupo y empresas que, según su conocimiento, concurren a esta licitación: _____. (DETALLE O NINGUNA).

8. Que no ha concertado acuerdos que falseen la competencia. Circunstancias de conflicto de intereses o participación previa en la preparación que deban examinarse: _____. (DETALLE O NINGUNA).

9. Que, si es empresa extranjera, se somete a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles para las incidencias del contrato, con renuncia al fuero extranjero que pudiera corresponderle, en los términos legalmente exigibles.

10. Que solicita confidencialidad únicamente respecto de los documentos o datos siguiente_____, por las siguientes razones concretas: _____- En otro caso, señalará: «NO SE SOLICITA».

Datos de contacto a efectos contractuales (persona, teléfono, domicilio y correo electrónico):_____

En _____, a fecha de firma electrónica del declarante.

El declarante.

Fdo.-_____

Expediente: 33/2026. Contrato: Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa.

ANEXO II. OFERTA ECONÓMICA

Don/Doña _____, con documento identificativo _____ en nombre propio o en representación de _____NIF _____ domicilio _____y con facultades suficientes para esta declaración,

MANIFIESTA que conoce y acepta el pliego, el proyecto y las aclaraciones publicadas, y se compromete a ejecutar las prestaciones por el siguiente precio:

Concepto	Oferta (€)
Precio sin IVA	_____
IVA previsto (21 %)	_____
TOTAL	_____

Precio sin IVA en letra: _____ euros.

El precio sin IVA no supera 956.267,05 €. Incluye los costes atribuidos al contratista por la cláusula 7 y determina el coeficiente de adjudicación aplicable una sola vez conforme a las cláusulas 7 y 30.

El plazo de ejecución es de siete meses desde la formalización. La oferta no incorpora variantes, mejoras puntuables ni condiciones o reservas, y se mantendrá durante el plazo establecido en la cláusula 20.

***Los importes se expresarán con dos decimales. El tratamiento efectivo del IVA será el legalmente procedente, incluida la inversión del sujeto pasivo cuando corresponda.*

Montes de Las Navas S. A.

El declarante.

Fdo.-_____

ANEXO III A. COMPROMISO DE UNIÓN TEMPORAL

Expediente: 33/2026. Contrato: Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa.

Las siguientes empresas, representadas por quienes firman con facultades suficientes:

Empresa y NIF	Representante	Participación
_____	_____	_____
_____	_____	_____

SE COMPROMETEN a constituir una unión temporal si resultan adjudicatarias, con las participaciones indicadas, que suman el 100 %, y a formalizarla antes de la firma del contrato, por el tiempo necesario para cumplir sus obligaciones.

Designan representante único a (NOMBRE Y DATOS)_____
_____
_____
con poderes suficientes para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones hasta la extinción del contrato, sin perjuicio de los poderes mancomunados que procedan para cobros y pagos.

Asumen responsabilidad solidaria frente a la sociedad. Distribución funcional prevista de los trabajos: (DETALLE).

_____
_____
_____
_____
_____
_____

Esta distribución no limita la responsabilidad conjunta ni modifica las prestaciones del contrato.

Cada integrante acompaña su declaración responsable y acreditará su aptitud. La clasificación se apreciará conforme a las reglas de acumulación aplicables; la participación de la UTE no permite eludir los requisitos exigidos.

En _____, a fecha de firma electrónica de todas las empresas integrantes

Las empresas integrantes

ANEXO III B. COMPROMISO DE MEDIOS EXTERNOS

Expediente: 33/2026. Contrato: Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa.

Don/Doña _____, con documento identificativo _____ en nombre propio o en representación de _____NIF _____ domicilio _____y con facultades suficientes para esta declaración,

Entidad aportante: (EMPRESA, NIF Y DOMICILIO)_____
_____
_____,
representada por [NOMBRE Y TÍTULO DE REPRESENTACIÓN].

AMBAS PARTES DECLARAN Y SE COMPROMETEN:

1. La entidad aportante pone a disposición del licitador la capacidad _____ (ECONÓMICA Y FINANCIERA / TÉCNICA O PROFESIONAL) y los siguientes medios concretos: _____ (descripción, alcance y documentos acreditativos).

2. Los medios estarán efectivamente disponibles durante _____ (período y prestaciones). Si se aporta experiencia o cualificación profesional, la entidad realizará los trabajos para los que se invoca, que se identifican como _____.

3. La entidad aportante no está incursa en prohibición de contratar y acredita la capacidad y solvencia que aporta. Acompaña la declaración y facilitará los justificantes requeridos.

4. Si se integra solvencia económica y financiera, ambas entidades asumen responsabilidad solidaria por la ejecución del contrato en los términos del artículo 75.3 LCSP y de la cláusula 10. Aplicación de este compromiso: _____ (SÍ / NO; EN ESTE ÚLTIMO CASO, SE APORTA SOLO CAPACIDAD TÉCNICA).

5. Cualquier sustitución requerirá acreditar una capacidad equivalente y obtener la conformidad del órgano de contratación, sin alterar la oferta ni reducir los medios exigidos.

En _____, a fecha de firma electrónica del declarante.

El declarante.

Fdo.-_____

ANEXO IV. COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

Expediente: 33/2026. Contrato: Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa.

Don/Doña _____, con documento identificativo _____ en nombre propio o en representación de _____NIF _____ domicilio _____y con facultades suficientes para esta declaración, SE COMPROMETE a adscribir los medios exigidos por la cláusula 11:

Medio	Requisito y compromiso
Jefe de obra	Titulación habilitante o equivalente y tres años de experiencia en obras con estructura de hormigón o acero.
Encargado	Tres años de experiencia en edificación y presencia en los tajos activos.
Medios materiales	Replanteo, encofrado, elevación y montaje, protecciones colectivas y equipos de control.

La identificación nominal y los justificantes de cualificación, experiencia y disponibilidad podrán completarse en el requerimiento previo a la adjudicación. La oferta incorpora desde ahora el compromiso de disponer de los medios con los requisitos exigidos.

Los medios serán (PROPIOS / ARRENDADOS / APORTADOS POR TERCEROS; DETALLAR)_____. Su sustitución se ajustará a la cláusula 11 y mantendrá la equivalencia sin coste adicional.

En _____, a fecha de firma electrónica del declarante.

El declarante.

Fdo.-_____

ANEXO V. MODELO DE AVAL

La entidad _____ (denominación, NIF y domicilio), representada por _____ (nombre y poderes),

AVALA solidariamente a _____ (contratista y NIF) ante Montes de Las Navas, S. A., NIF A05159728, por importe máximo de _____ (importe en número y letra) euros, equivalente al 5 % del precio de adjudicación sin IVA del contrato de obras de la Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa, expediente 33/2026.

La garantía cubre las responsabilidades previstas en la cláusula 22 del pliego. El avalista renuncia a los beneficios de excusión, orden y división y se obliga a pagar al primer requerimiento escrito de la sociedad que identifique la obligación incumplida y el importe reclamado y haga constar la audiencia del contratista conforme al pliego, sin necesidad de resolución judicial previa.

El aval permanecerá vigente hasta que la sociedad autorice expresamente por escrito su cancelación. La responsabilidad máxima será el importe garantizado, minorado por las cantidades satisfechas, sin perjuicio de la reposición que corresponda al contratista.

Datos de inscripción o registro y verificación del aval: _____ (referencia y medio de comprobación).

En _____, a fecha de firma electrónica de los representantes de la entidad avalista con facultades suficientes.

Los representantes de la entidad avalista,

Fdo.-_____

ANEXO VI. MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN

La aseguradora _____ (denominación, NIF y domicilio), autorizada para operar en el ramo de caución y representada por _____ (nombre y poderes), CERTIFICA:

Que, mediante póliza número _____, asegura a _____ (contratista y NIF), como tomador, ante Montes de Las Navas, S. A., NIF A05159728, como asegurada, por importe máximo de _____ (importe en número y letra) euros, equivalente al 5 % del precio de adjudicación sin IVA del contrato de obras de la Fase I del edificio de usos múltiples en Plaza de la Villa, expediente 33/2026.

El seguro cubre las responsabilidades de la cláusula 22 del pliego. La aseguradora abonará la indemnización al requerimiento escrito de la sociedad que identifique el incumplimiento y la cantidad reclamada y haga constar la audiencia del contratista, sin necesidad de resolución judicial previa, hasta el capital garantizado y con deducción de las cantidades ya satisfechas.

La falta de pago de la prima no facultará para resolver el seguro o suspender la cobertura frente a la asegurada. No se le opondrán las excepciones derivadas de la relación con el tomador que legalmente no puedan perjudicarla. La cobertura permanecerá vigente hasta la autorización expresa de cancelación por la sociedad.

Medio de verificación de la póliza y del certificado: _____.

En _____, a _____.

Los representantes de la aseguradora,

Fdo.-_____

ANEXO VII. DOCUMENTACIÓN Y CONDICIONES DE ENTREGA

La documentación final se referirá a las prestaciones efectivamente incluidas en la Fase I y se entregará en PDF firmado y, cuando lo exija el proyecto, en formato editable. Comprenderá:

1. Planos y documentación de lo ejecutado, modificaciones aprobadas, mediciones finales, redes ocultas y conexiones con fases posteriores, con localización suficiente para intervenir sin dañar lo entregado.

2. Certificados, trazabilidad y ensayos de los elementos ejecutados, en particular estructura de hormigón y acero, soldaduras, impermeabilización y saneamiento, según el proyecto y el programa de control.

3. Documentación de cierre preventivo, riesgos remanentes y medidas para acceder, conservar e intervenir con seguridad en esta fase.

4. Balance de residuos, justificantes de entrega y certificados de los gestores autorizados.

5. Relación de agentes, fabricantes y garantías, e instrucciones de conservación y mantenimiento correspondientes a lo ejecutado, para su incorporación a la documentación del edificio.

6. Inventario de cerramientos provisionales, protecciones, elementos que permanecen en obra, llaves y medios de acceso, indicando titularidad y condiciones de uso.

7. Instrucciones de conservación de cubiertas, evacuación de agua y protección frente a la intemperie durante el intervalo entre fases.

8. Relación de reservas o defectos, cuando existan, con responsable y plazo de subsanación.

La dirección facultativa comprobará la correspondencia entre estos documentos y la obra. El acta de entrega dejará constancia de los documentos recibidos, los que no resulten aplicables y las deficiencias pendientes. Se entregará la fase limpia, protegida y accesible para su conservación conforme al proyecto, sin exigir instalaciones, certificados ni prestaciones de fases excluidas.

Montes de Las Navas S. A.

ANEXO VIII. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Las fotografías documentan el emplazamiento y su entorno; las infografías muestran una representación orientativa del conjunto proyectado. No sustituyen los planos ni definen prestaciones contractuales, límites de propiedad, servicios ocultos o unidades de obra. Las infografías incluyen la imagen del edificio terminado y no amplían el objeto de la Fase I a acabados, instalaciones u otras prestaciones de fases posteriores.



Vista panorámica de la Plaza de la Villa aportada como referencia del entorno, con anterioridad a la demolición de las viviendas preexistentes en los solares en donde se ubicará la obra ejecutada.



Vista general del frente del solar hacia la Plaza de la Villa, con los edificios ya demolidos, en el estado previo al comienzo de la ejecución de las obras.



Vista lateral del emplazamiento y de su relación con los edificios y vías colindantes, con los edificios ya demolidos, en el estado previo al comienzo de la ejecución de las obras.

ANEXO VIII / INFOGRAFÍAS DEL CONJUNTO PROYECTADO



01 · Vista diurna del frente edificado y su relación con la plaza.



02 · Vista general desde el acceso a la plaza.

ANEXO VIII / INFOGRAFÍAS DEL CONJUNTO PROYECTADO



03 · Vista desde los soportales hacia el espacio central.



04 · Vista nocturna del conjunto proyectado.