

REPARACION DE HUMEDADES EN LAS CUBIERTAS Y PROTECCION A VIENTO DE TERRAZAS DEL EDIFICIO DE TELEMADRID



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES de la ejecución y desarrollo de la obra

Disposiciones Generales
Condiciones Facultativas
Condiciones Económicas
Condiciones Técnicas

TeleMadrid

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

C/ Serrano Nº112 .28006 - Madrid
Email: delamadrid.arg@gmail.com



Juan Pablo de la Madrid Aguiriano . arquitecto

683 12 71 99

REPARACION DE HUMEDADES EN LAS CUBIERTAS Y PROTECCION A VIENTO DE TERRAZAS DEL EDIFICIO DE TELEMADRID

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y objeto del Pliego de Condiciones Generales.

El presente Pliego de Condiciones Generales tiene carácter supletorio del Pliego de Condiciones Particulares del Proyecto.

Ambos, como parte del Proyecto Arquitectónico, tienen por finalidad regular la ejecución de los trabajos fijando los niveles técnicos y de calidad exigibles, precisando las intervenciones que corresponden, según el Contrato de Obra y con arreglo a la legislación aplicable, a:

- Promotor o dueño de la obra.
- Empresa Adjudicataria, sus técnicos y encargados.
- Arquitecto
- Aparejador o Arquitecto Técnico

Así como las relaciones entre todos ellos y sus correspondientes obligaciones en orden al cumplimiento del contrato de obra.

Artículo 2.- Documentación del Contrato de Obra.

Integran el Contrato de Obra los siguientes documentos relacionados por orden de prelación en cuanto al valor de sus especificaciones en caso de omisión o aparente contradicción:

- 1º El Pliego de Condiciones Particulares.
- 2º El presente Pliego de Condiciones Generales
- 3º El resto de la documentación de Proyecto (Memoria, Planos, Mediciones y Presupuesto).
- 4º Las condiciones fijadas en el propio documento de Contrato de Obra.
- 5º La oferta de la Empresa Adjudicataria

Las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa de los trabajos se incorporan al Proyecto como interpretación, complemento o precisión de sus determinaciones.

En cada documento, las especificaciones literales prevalecen sobre las gráficas y en los planos, la cota prevalece sobre la medida a escala.

Artículo 3.- Condiciones Generales de la Ejecución.

Salvo especificación contrario, todas las unidades de obra cuya ejecución se prevé en el presente Proyecto, habrán de adecuarse a:

- 1º Lo previsto en las Normas Básicas o Instrucciones que promulgadas por los Organismos competentes, que se refieren específicamente a dichas unidades.
- 2º En defecto y complemento a dichas Normas Básicas, a las correspondientes Normas Tecnológicas redactadas y promulgadas por el Ministerio de la Vivienda.

En relación con las NTE y al amparo de lo establecido por O.M. de 27 de Septiembre de 1974 (B.O.E. de 30- IX-74) serán aplicadas como solución aceptada en cuanto a procedimiento constructivo y en cuanto a control de ejecución en todas las ocasiones, como mínimo.

- 3º En defecto y complemento de las anteriores, a las especificaciones de los Pliegos de Condiciones del Centro Experimental de Arquitectura P.C.E.A. (1960)

En todo caso, el Arquitecto Director y bajo su responsabilidad Facultativa, podrá ordenar la ejecución de las unidades de obra de forma diferente a la especificada en las citadas disposiciones y normas.

La Empresa Adjudicataria podrá solicitar que dicha orden le sea comunicada por escrito, dejando constancia en el Libro de Órdenes, de las reservas que estime pertinentes en descargo de su responsabilidad.

CONDICIONES FACULTATIVAS

CAPITULO I.- DELIMITACION GENERAL DE FUNCIONES TÉCNICAS.

Artículo 4.- Funciones que corresponden al Arquitecto Director.

- a) Comprobar la adecuación de la cimentación proyectada a las características reales del suelo.
- b) Redactar los complementos o rectificaciones del proyecto que se precisen.
- c) Asistir a los trabajos, cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones complementarias que sean precisas para conseguir la correcta solución arquitectónica.
- d) Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurren a la Dirección con función propia en aspectos parciales de su especialidad.
- e) Aprobar las certificaciones parciales de obra, la liquidación final y asesorar al promotor en el acto de la recepción.
- f) Supervisar la documentación final de la obra confeccionada por la Empresa Adjudicataria y expedir y suscribir en unión del Aparejador o Arquitecto Técnico, el Certificado Final de la Obra.

Artículo 5.- Funciones que corresponden al Aparejador o Arquitecto Técnico.

- a) Redactar el documento de estudio y análisis del Proyecto con arreglo a lo previsto en el Artículo 1º 4, de las Tarifas de Honorarios aprobadas por R.D. 314/1979.
- b) Planificar, a la vista del proyecto arquitectónico, del contrato y de la normativa técnica de aplicación, el control de calidad y económico de los trabajos.
- c) Redactar, cuando se requiera, el estudio de los sistemas adecuados a los riesgos del trabajo en la realización de la obra y aprobar el Plan de Seguridad y Salud para la aplicación del mismo.
- d) Efectuar el replanteo de la obra y preparar el acta correspondiente, suscribiéndola en unión del Arquitecto, la Empresa Adjudicataria y la Propiedad.

- e) Comprobar las instalaciones provisionales, medios auxiliares y sistemas de Seguridad y Salud, controlando su correcta ejecución.
- f) Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al proyecto, a las normas técnicas y a las reglas de la buena construcción.
- g) Realizar o disponer las pruebas y ensayos de materiales, instalaciones y demás unidades de obra según las frecuencias de muestreo programadas en el plan de control, así como efectuar las demás comprobaciones que resulten necesarias para asegurar la calidad constructiva de acuerdo con el proyecto y la normativa técnica aplicable.

De los resultados informará puntualmente a la Empresa Adjudicataria, impartiendo, en su caso, las órdenes oportunas; de no resolverse la contingencia adoptará las medidas que corresponda dando cuenta al Arquitecto.

- h) Verificar la medición de las unidades ejecutadas y comprobar las relaciones valoradas que le presente la Empresa Adjudicataria, de acuerdo con las especificaciones de proyecto y precios de la oferta, para la confección de certificaciones.
- i) Suscribir, en unión del Arquitecto, el Certificado Final de la Obra.

Artículo 6.- Funciones que corresponden al Empresa Adjudicataria.

- a) Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- b) Elaborar, cuando se requiera, el Plan de Seguridad e Higiene de la obra en aplicación del estudio correspondiente y disponer en todo caso la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad y salud.
- c) Suscribir con el Arquitecto y el Aparejador o Arquitecto Técnico, el Acta de Replanteo de la Obra.
- d) Ostentar la jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinar las intervenciones de las Empresas Adjudicatarias e Instaladoras subcontratadas.
- e) Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción del Aparejador o Arquitecto Técnico, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- f) Custodiar el Libro de órdenes y seguimiento de la obra, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- g) Facilitar al Aparejador o Arquitecto Técnico, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.
- h) Preparar las Certificaciones parciales de obra y la propuesta de Liquidación Final, midiendo las unidades de obra realmente ejecutadas y confeccionando las relaciones valoradas de las mismas, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y documentación que las define, así como las relaciones cuantitativas de los materiales a emplear en la obra.
- i) Suscribir con la Propiedad las Actas de Recepción Provisional y Definitiva.
- j) Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros correspondientes y mantenerlos en vigor durante la obra.

Artículo 7.- Funciones que corresponden al Promotor o Propiedad.

- a) Comunicar a la Dirección Facultativa, de forma expresa la fecha de iniciación de los trabajos y la de finalización de las mismas, así como las paralizaciones o reanudaciones de la misma, que en este caso deberán ser justificadas y ajustarse a las condiciones que se fijan en el presente pliego

CAPITULO II.- OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

Artículo 8.- Verificación de los documentos del Proyecto.

Una vez adjudicada la Obra, el Arquitecto Director de obra pondrá a disposición de la Empresa adjudicataria del Contrato de Obra, en formato digital la Documentación gráfica del proyecto, para que se obtenga una colección completa de planos y documentos en material reproducible.

Antes de la contratación de los trabajos y de acuerdo con lo especificado en el Pliego de Condiciones Particulares, la Empresa Adjudicataria consignará por escrito que la documentación aportada le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de la obra adjudicada o, en caso contrario, solicitará las aclaraciones pertinentes.

Artículo 9.- Plan de Seguridad y Salud

La Empresa Adjudicataria, antes del inicio de la obra, solicitará del Coordinador de Seguridad y Salud la presentación del documento de Estudio y Análisis del Proyecto de Ejecución desde la óptica de sus funciones profesionales en la ejecución de la obra, y comprensivo de los aspectos referentes a organización, seguridad, control y economía de los trabajos.

La Empresa Adjudicataria está obligada a conocer y dar cumplimiento a las previsiones contenidas en dicho documento, por lo que a la vista del Proyecto de Ejecución conteniendo, en su caso, el Estudio de Seguridad y Salud, presentará el Plan de Seguridad y Salud de la obra a la aprobación del Coordinador de Seguridad y Salud.

Artículo 10.- Representación de la Empresa Adjudicataria.

La Empresa Adjudicataria viene obligada a comunicar a la Propiedad la persona designada como Delegado suyo en la obra, que tendrá carácter de Jefe de la misma, con dedicación plena y con facultades para representarle y adoptar en todo momento cuantas decisiones competan a la Empresa Adjudicataria.

Serán sus funciones las de Empresa Adjudicataria según se especifica en el articulado precedente.

El Pliego de Condiciones Particulares determinará el personal facultativo o especialista que el Empresa Adjudicataria se obligue a mantener en la obra como mínimo, y el tiempo de dedicación comprometido.

- El incumplimiento de esta obligación o, en general, la falta de cualificación suficiente por parte del personal según la naturaleza de los trabajos, facultará al Arquitecto para ordenar la interrupción de los trabajos hasta que se subsane la deficiencia.

Artículo 11.- Presencia del Empresa Adjudicataria en la obra.

El Jefe de obra, por sí o por medio de sus técnicos, o encargados estará presente durante la jornada legal de trabajo y acompañará al Arquitecto o Aparejador o Arquitecto Técnico o Control de Calidad, en las visitas que hagan a los trabajos, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos que se consideren necesarios y suministrándoles los datos precisos para la comprobación de mediciones y liquidaciones.

Artículo 12.- Trabajos no estipulados expresamente.

Es obligación de la Empresa Adjudicataria el ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de los trabajos, aun cuando no se halle expresamente determinado en los documentos de Proyecto, siempre que, sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga el Arquitecto dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos habiliten para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

Artículo 13.- Interpretaciones, aclaraciones y modificaciones de los documentos del Proyecto.

Cuando se trate de aclarar, interpretar o modificar preceptos de los Pliegos de Condiciones o indicaciones de los planos o croquis, las órdenes e instrucciones correspondientes se comunicarán de forma precisa, por escrito, a la Empresa Adjudicataria, estando esta obligada a su vez a devolver los originales o las copias suscribiendo con su firma el enterado, que figurará al pie de todas las órdenes, avisos o instrucciones que reciba de la Dirección Facultativa.

Cualquier reclamación que en contra de las disposiciones tomadas por éstos crea oportuna hacer el Empresa Adjudicataria, habrá de dirigirla, dentro del plazo de tres días, a quien la hubiese dictado, el cual dará a la Empresa Adjudicataria el correspondiente recibo, si éste lo solicitase.

La Empresa Adjudicataria podrá requerir del Arquitecto o del Aparejador o Arquitecto Técnico, según sus respectivos cometidos, las instrucciones o aclaraciones que se precisen para la correcta interpretación y ejecución de lo proyectado, siempre que lo consultado se aparte de lo habitualmente considerado dentro de las normas de la buena construcción o no sean asimilables a las incluidas en las Normas básicas, Normas tecnológicas o de los Pliegos de Condiciones del Centro Experimental de Arquitectura P.C.E.A. (1960), que el personal de la Empresa Adjudicataria está obligado a conocer y desarrollar dentro del cometido específico de sus funciones

Artículo 14.- Reclamaciones contra las órdenes de la Dirección Facultativa.

Contra disposiciones de orden técnico del Arquitecto o del Aparejador o Arquitecto Técnico, no se admitirá reclamación alguna, pudiendo la Empresa Adjudicataria salvar su responsabilidad, si lo estima oportuno, mediante exposición razonada por escrito de la que se acusara recibo en el Libro de Órdenes y en su caso, reclamación de cantidad, si las mismas supusieran variación de lo proyectado o realización de nuevas unidades de obra.

Artículo 15.- Recusación por la Empresa Adjudicataria del Personal nombrado por el Arquitecto.

La Empresa Adjudicataria no podrá recusar a los Arquitectos, Aparejadores, o personal encargado por estos de la vigilancia de los trabajos, ni pedir que por parte de la Propiedad se designen otros facultativos para los reconocimientos y mediciones.

Cuando se crea perjudicado por la labor de éstos, procederá de acuerdo con lo estipulado en el artículo precedente, pero sin que por esta causa puedan interrumpirse ni perturbarse la marcha de los trabajos.

Artículo 16.- Faltas de Personal.

El Arquitecto, en supuestos de desobediencia a sus instrucciones, manifiesta incompetencia o negligencia grave, que comprometan o perturben la marcha de los trabajos, podrá requerir a la Empresa Adjudicataria para que aparte de la obra a los responsables, técnicos, operarios, personal propio o subcontratado, causantes de la perturbación y los sustituya.

Artículo 17.- Responsabilidades de la Empresa Adjudicataria.

La Empresa Adjudicataria se sujetará a las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas vigentes, así como a los que se dicten durante la ejecución de los trabajos.

En la ejecución de los trabajos que se hayan contratado, la Empresa Adjudicataria, será el único responsable, no teniendo derecho a indemnización alguna por el mayor precio a que pudiera costarle, ni por las erradas maniobras que cometiese durante la construcción, siendo de su cuenta y riesgo e independiente de la inspección del Arquitecto.

Así mismo, será responsable ante los Tribunales de los accidentes que, por inexperiencia o descuido, o desatención de las obligaciones derivadas de las disposiciones de seguridad y salud, sobrevinieran, tanto en la construcción como en los andamios, ateniéndose en todo a las disposiciones de Policía Urbana y Leyes comunes sobre la materia.

CAPITULO III.- CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LOS TRABAJOS, A LOS MATERIALES Y A LOS MEDIOS AUXILIARES.

Artículo 18.- Caminos y Accesos.

La Empresa Adjudicataria dispondrá por su cuenta los accesos a la obra y el cerramiento o vallado de ésta.

La Dirección Facultativa podrá exigir su modificación o mejora, hasta garantizar su idoneidad, para el desarrollo y organización de la obra.

Artículo 19.- Replanteo.

La Empresa Adjudicataria facilitará por su cuenta, todos los medios necesarios para la ejecución del replanteo, así como del señalamiento físico, cuidando bajo su responsabilidad del mantenimiento de las señales o datos fijados para su determinación.

El Empresa Adjudicataria iniciará los trabajos una vez aprobado el replanteo sobre las partes del edificio en las que se interviene, señalando las referencias principales que mantendrá como base de ulteriores replanteos parciales.

Dichos trabajos se considerarán a cargo de la Empresa Adjudicataria, e incluido en su oferta.

La Empresa Adjudicataria someterá el replanteo a la aprobación de la Dirección Facultativa.

Una vez ésta haya dado su conformidad preparará un acta, por cuadruplicado, acompañada de un plano que deberá ser aprobada por el Arquitecto, siendo responsabilidad del Empresa Adjudicataria la omisión de este trámite.

Una vez ejecutado lo anterior, la Empresa Adjudicataria solicitará la presencia de la Propiedad y de la Dirección Facultativa, a fin de extender al Acta correspondiente que será suscrita por la Empresa Adjudicataria, la Dirección Facultativa y la Propiedad; Acta en la que se hará constar si los trabajos pueden ser iniciadas o si existe obstáculo, de cualquier clase, que lo impida.

Sin la firma de dicha Acta, no se iniciará trabajo alguno subsiguiente al replanteo.

Dos ejemplares del Acta se remitirán a la Propiedad, otro se entregará a la Dirección Facultativa y un cuarto a la Empresa Adjudicataria.

Artículo 20.- Orden de los trabajos.

En general, la determinación del orden de los trabajos es facultad de la Empresa Adjudicataria, salvo aquellos casos en que, por circunstancias de orden técnico, estime conveniente su variación la Dirección Facultativa.

Todos los trabajos han de ejecutarse por personas especialmente preparadas.

Cada oficio ordenará su trabajo armónicamente con los demás, procurando siempre facilitar la marcha de los mismos, en ventaja de la buena ejecución y rapidez de la construcción, ajustándose a la planificación económica prevista en el proyecto.

Para la ejecución del Programa de desarrollo de la obra, la Empresa Adjudicataria deberá tener siempre en la obra un número de obreros proporcionado a la extensión y clase de trabajos que se estén ejecutando.

La Empresa Adjudicataria permanecerá en la obra durante la jornada de trabajo, pudiendo estar representada por un encargado autorizado para recibir instrucciones por escrito y firmar los recibos, planos y/o comunicaciones que se le dirijan.

Artículo 21.- Facilidades para otras Empresas Adjudicatarias.

En el caso que, por las circunstancias que sean, sea necesaria la intervención de otra Empresa Adjudicataria o instaladora en la realización de unas unidades de obra específicas, de acuerdo con lo que requiera la Dirección Facultativa, la Empresa Adjudicataria General deberá dar todas las facilidades razonables para la realización de los trabajos que le sean encomendados a todos las demás Empresas que intervengan en la obra.

Ello sin perjuicio de las compensaciones económicas a que haya lugar entre Empresas Adjudicatarias por utilización de medios auxiliares o suministros de energía u otros conceptos, que deberán quedar acordados con antelación al comienzo de los trabajos específicos.

En caso de litigio, ambas Empresas Adjudicatarias estarán a lo que resuelva la Dirección Facultativa.

Artículo 22.- Obras urgentes por causas imprevistas o de fuerza mayor.

Cuando sea preciso por motivo imprevisto o por cualquier accidente, ampliar el Proyecto, no se interrumpirán los trabajos, continuándose según las instrucciones dadas por el Arquitecto en tanto se formula o se tramita el Proyecto Modificado.

El Empresa Adjudicataria está obligada a realizar con su personal y sus materiales, cuantos trabajos la Dirección Facultativa disponga para apeos, apuntalamientos, derribos, recalzos o cualquier otra obra de carácter urgente, anticipando de momento este servicio, cuyo importe le será consignado en un presupuesto adicional o abonado directamente, de acuerdo con lo que se convenga.

Artículo 23.- Prórroga por causa de fuerza mayor.

Si por causa de fuerza mayor o independiente de la voluntad del Empresa Adjudicataria, ésta no pudiese comenzar los trabajos, o tuviese que suspenderlos, o no le fuera posible terminarlos en los plazos prefijados, se le otorgará una prórroga proporcionada para el cumplimiento de la obra contratada, previo informe favorable del Arquitecto.

- Para ello, el Empresa Adjudicataria expondrá, en escrito dirigido al Arquitecto, la causa que impide la ejecución o la marcha de los trabajos y el retraso que por ello se originaría en los plazos acordados, razonando debidamente la prórroga que por dicha causa solicita.

Artículo 24.- Responsabilidad de la Dirección Facultativa en el retraso de la obra.

La Empresa Adjudicataria no podrá excusarse de no haber cumplido los plazos de obras estipulados, alegando como causa la carencia de planos u órdenes de la Dirección Facultativa, a excepción del caso en que, habiéndolo solicitado por escrito con la debida antelación y referentes a unidades nuevas diferentes de las incluidas en el proyecto, que ya estudio en su día para la realización de la oferta, no se le hubiesen proporcionado.

Artículo 25.- Libro de Órdenes.

Por las especiales características de estos trabajos, el Libro de Órdenes se conformará reflejando las incidencias que procedan en las Actas de obra que sean necesarias y que como mínimo reflejaran la inspección previa de las terrazas a reparar y renovar, la situación de su soporte, incidencias que le afecten y situación de sus medios de seguridad y la última revisión, correspondiente una vez terminados los trabajos.

El Arquitecto Director de la obra, dejara constancia de sus visitas e inspecciones, de las incidencias que surjan en el transcurso de ellas y que obliguen a cualquier modificación en el Proyecto, así como de las órdenes que necesite dar a la Empresa Adjudicataria respecto a la ejecución de los trabajos, las cuales serán de obligado cumplimiento.

Las anotaciones en las Actas de Obra darán fe a efectos de determinar las posibles causas de resolución e incidencias del Contrato de Obra.

Sin embargo, cuando la Empresa Adjudicataria no estuviese conforme, podrá alegar en su descargo todas aquellas razones que abonen su postura, aportando las pruebas que estime pertinentes.

El dictar una orden a través del correspondiente asiento en el Acta, no será obstáculo para que cuando la Dirección Facultativa lo juzgue conveniente, se dicte la misma también por oficio, escrito, fax, e-mail, o cualquier otro método habitual. Dicha orden se reflejará también, a la mayor brevedad, en el Acta correspondiente.

Artículo 26.- Obras Ocultas

De todos los trabajos y unidades de obra que hayan de quedar ocultos, por parte del Jefe de Obra se levantarán, en función de su complejidad, los croquis o planos precisos, complementados con fotografías, para que queden perfectamente definidos; estos documentos se extenderán por triplicado y se firmaran por las partes, entregándose: uno, al Arquitecto; otro a la Propiedad y el tercero quedara para la Empresa Adjudicataria.

- Dichos planos y/o documentos, que deberán ir suficientemente definidos y acotados, se considerarán documentos indispensables e irrecusables para efectuar las mediciones que conformen las certificaciones.

Artículo 27.- Trabajos defectuosos

La Empresa Adjudicataria debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en el Pliego de Condiciones y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho documento.

Por ello, y hasta que tenga lugar la recepción definitiva del edificio, es responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en éstos puedan existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que le exonere de responsabilidad el control que compete a la Dirección facultativa, ni tampoco el hecho de que estos trabajos hayan sido valorados en las certificaciones parciales de obra, que siempre se entenderán extendidas y abonadas a buena cuenta.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando la Dirección Facultativa advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados o los aparatos colocados no reúnen las condiciones preceptuadas, ya sea en el curso de la ejecución de los trabajos, o finalizados éstos, y antes de verificarse la Recepción Definitiva de la obra, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado, y todo ello a expensas de la Empresa Adjudicataria.

Si ésta no estimase justa la decisión y se negase a la demolición y reconstrucción ordenadas, se planteará la cuestión ante el Arquitecto de la obra, quien resolverá.

Artículo 28.- Vicios en la construcción

Si la Dirección Facultativa tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios en la construcción en los trabajos ejecutados, ordenará efectuar en cualquier tiempo, y antes de la Recepción Definitiva, los ensayos, destructivos o no, que crea necesarios para reconocer los trabajos que suponga defectuosos, dando cuenta de la circunstancia a la Propiedad.

Los gastos que se ocasionen serán de cuenta de la Empresa Adjudicataria, siempre que los vicios existan realmente, en caso contrario serán a cargo de la Propiedad.

Artículo 29.- Procedencia de los materiales y aparatos.

La Empresa Adjudicataria tiene libertad de proveerse de los materiales y aparatos de todas clases en los puntos que le parezca conveniente, excepto en los casos en que el Pliego Particular de Condiciones Técnicas preceptúe una procedencia determinada.

Artículo 30.- Presentación de muestras.

La Empresa Adjudicataria presentará, de acuerdo con lo especificado en el Pliego de Condiciones Particulares, muestras de cada clase de material a utilizar en obra, para su aprobación por la Dirección Facultativa.

- Las muestras aprobadas se conservarán en la oficina de obra para efectuar en su día comparación o cotejo con los que se empleen en obra.

Las muestras deberán presentarse con la antelación fijada, antes de la fecha prevista de su colocación, según el plan de obra, y garantizada su sustitución en caso de rechazo, avaladas por el documento de idoneidad técnica o ensayos que las califiquen como aptas y que respondan a las especificaciones definidas en el Proyecto.

Con carácter previo a la ejecución de las unidades de obra, los materiales habrán de ser reconocidos y aprobados por la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa comunicará su decisión a la Empresa Adjudicataria, en relación con las muestras presentadas, en el plazo de quince días, a contar desde la fecha en que se pongan a disposición, acompañadas de los resultados de los ensayos de las mismas, caso de que éstos procedieran.

Siempre que la Dirección Facultativa lo estime necesario, serán efectuadas por cuenta de la Empresa Adjudicataria, pruebas y análisis que permitan apreciar las condiciones de los materiales a emplear, si estos no estuvieran debidamente acreditados.

La Empresa Adjudicataria deberá retirar de la obra todas aquellas muestras que no hayan sido aprobadas por la Dirección Facultativa.

La Empresa Adjudicataria deberá examinar los materiales que se suministran a obra, antes de emplearlos, pues la Dirección Facultativa podrá rechazar aquellos que no cumplan las especificaciones exigibles, aún con posterioridad a su colocación.

Si se hubiese efectuado su manipulación o colocación sin obtener dicha conformidad, deberán ser retirados todos aquellos que la citada Dirección Facultativa rechaza, dentro de un plazo máximo de siete días, procediendo a la colocación de los aprobados en un plazo total no superior a treinta días.

Artículo 31.- Mala ejecución y materiales no utilizables.

Si a juicio de la Dirección Facultativa hubiera alguna parte de la obra mal ejecutada, la Empresa Adjudicataria tendrá la obligación de demolerla y volverla a realizar cuantas veces sea necesario, hasta que quede a satisfacción de dicha Dirección y ajustada a Proyecto, no otorgando estos aumentos de trabajo derecho a pedir indemnización de ningún género, aunque las condiciones de mala ejecución de la obra se hubiesen notado después de la recepción provisional, sin que ello pueda repercutir en los plazos parciales o en el total de ejecución de la obra.

El Empresa Adjudicataria, a su costa, transportará y colocará, agrupándolos ordenadamente y en el lugar adecuado, los materiales procedentes de las excavaciones, derribos, etc., que no sean utilizables en la obra.

Se retirarán de ésta o se llevarán al vertedero, cuando así estuviese establecido en la normativa vigente en el municipio en que se actúe y de acuerdo con lo establecido en presupuesto.

Si no se hubiese preceptuado nada sobre el particular, se retirarán de ella cuando así lo ordene el Aparejador o Arquitecto Técnico, pero acordando previamente con la Empresa Adjudicataria su justa tasación, teniendo en cuenta el valor de dichos materiales y los gastos de su transporte.

Artículo 32.- Materiales y aparatos defectuosos.

Cuando los materiales, elementos de instalaciones o aparatos no fuesen de la calidad prescrita en este Pliego o resto de la documentación que integra el proyecto, o no tuvieran la preparación en ellos exigida o, en fin, cuando la falta de prescripciones formales de aquél, se reconociera o demostrara que no eran adecuados para su objeto, la Dirección Facultativa, dará orden al Empresa Adjudicataria de sustituirlos por otros que satisfagan las condiciones o se adapten el objeto a que se destinen.

Los materiales desechados serán retirados de la obra en el plazo más breve.

Si a los quince (15) días de recibir el Empresa Adjudicataria orden de que retire los materiales que no estén en condiciones, no ha sido cumplida, podrá hacerlo la Propiedad cargando los gastos a la Empresa Adjudicataria.

Si los materiales, elementos de instalaciones o aparatos fueran defectuosos, pero aceptables a juicio del Arquitecto, se recibirán, pero con la rebaja del precio que aquel determine, a no ser que el Empresa Adjudicataria prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

Artículo 33.- Gastos ocasionados por pruebas y ensayos.

Todos los gastos originados por las pruebas y ensayos de materiales o elementos que intervengan en la ejecución de los trabajos serán de cuenta de la Empresa Adjudicataria.

Todo ensayo que no haya resultado satisfactorio o que no ofrezca las suficientes garantías

podrá comenzarse de nuevo a cargo del mismo.

Artículo 34.- Limpieza de los trabajos.

Es obligación del Empresa Adjudicataria mantener limpias los trabajos y sus alrededores, tanto de escombros como de materiales sobrantes, hacer desaparecer las instalaciones provisionales que no sean necesarias, así como adoptar las medidas y ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra ofrezca buen aspecto.

A cargo de la Empresa Adjudicataria, los trabajos y todo el recinto de las mismas, se mantendrá durante la ejecución en buen orden y estado de limpieza, cumpliéndose puntualmente las instrucciones que imparta la Dirección Facultativa al respecto.

Para el momento de la Recepción Provisional, la Empresa Adjudicataria deberá haber retirado de la obra y su entorno inmediato, todas sus instalaciones, eliminando igualmente todas las estructuras y obras provisionales superfluas, así como cualquier tipo de escombros o basuras.

Igualmente, en el momento de la Recepción Provisional, la edificación deberá estar completamente limpia en todos y cada uno de sus elementos, preparada para ocupar.

Los vertidos procedentes de la obra serán siempre realizados en vertederos debidamente autorizados por cuenta y cargo de la Empresa Adjudicataria, ajustándose a lo establecido en el Plan de Gestión de Residuos.

Artículo 35.- Desperfectos en Propiedades colindantes.

Si la Empresa Adjudicataria causase algún desperfecto en Propiedades colindantes tendrá que restaurarlas por su cuenta, de inmediato, dejándolas en el estado en que las encontró al comienzo de la obra.

La Empresa Adjudicataria adoptará cuantas medidas encuentre necesarias para evitar la caída de operarios y/o desprendimiento de herramientas y materiales que puedan causar daños a personas o cosas.

Artículo 36.- Obras sin prescripciones.

En la ejecución de trabajos que entran en la construcción de los trabajos y para los cuales no existan prescripciones consignadas explícitamente en este Pliego, ni en la restante documentación del Proyecto, la Empresa Adjudicataria se atenderá en primer término, a las instrucciones que dicte la Dirección Facultativa de los trabajos y, en segundo lugar, a las reglas y prácticas de la buena construcción.

Artículo 37.- Modificaciones en las Unidades de Obra.

Cualquier modificación en las unidades de obra que presuponga la realización de unidades de obra distintas a las especificadas en Proyecto y Oferta, deberá ser conocida y aprobada previamente a su ejecución por la Dirección Facultativa, haciéndose constar en el Libro de Órdenes tanto la autorización citada como la comprobación posterior de su ejecución.

CAPITULO IV.- CONDICIONES GENERALES PARA LA RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Artículo 38.- Recepciones

Una vez terminadas los trabajos y hallándose éstas aparentemente en las condiciones exigidas, se procederá a su Recepción, previa comunicación de la terminación de los trabajos y solicitud de recepción por parte de la Empresa Adjudicataria.

En el plazo máximo de 30 días, a partir de la comunicación de finalización de obra, se convocará por la Propiedad la recepción de la obra.

Al acto de Recepción concurrirán la Propiedad, el/los Facultativo/s encargado/s de la Dirección de la Obra y la Empresa Adjudicataria.

Al realizarse la Recepción de los trabajos deberá presentar la Empresa Adjudicataria las pertinentes autorizaciones de los Organismos Oficiales de la Provincia para el uso y puesta en servicio de las instalaciones que así lo requieran.

En el caso de encontrarse conforme la obra y la documentación exigida para la recepción de la misma, se procederá a firmar el Acta.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, y el director de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas, fijando un plazo para remediar aquellos. Si transcurrido ese plazo el contratista no lo hubiera efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato por causas imputables al contratista.

Expirado el cual se hará un nuevo reconocimiento para la Recepción de los trabajos. Si la Empresa Adjudicataria no hubiese cumplido, podrá concedérsele otro plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato por causas imputables al contratista.

El plazo de la garantía comenzará a contarse a partir de la fecha de la Recepción de la obra.

Son también de cuenta de la Empresa Adjudicataria todos los arbitrios, licencias municipales, vallas, alumbrado, multas, etc. que ocasionen los trabajos desde su inicio hasta su total terminación.

No se efectuará la Recepción de los trabajos, si no se cumplen estos requisitos.

Artículo 39.- Documentación final de la obra.

La Empresa Adjudicataria una vez supervisada por la Dirección Facultativa, entregará en el acto de la Recepción Provisional la siguiente documentación:

- 1) Proyecto con planos actualizados de la obra realmente ejecutada (1 colección completa - soporte digital)
- 2) Dossier con Listado completo de materiales y equipos utilizados en la obra e instalaciones, con indicación del tipo, marca y nombre, e incluyendo la dirección del suministrador o fabricante.
- 3) Dossier con Listado de Empresas Subcontratistas que han intervenido en la ejecución de la obra, con indicación de su dirección, teléfono y CIF, así como de las Empresas consultoras que han efectuado Controles de Calidad.

Artículo 40.- Medición definitiva de los trabajos y liquidación provisional de la obra.

Recibidas provisionalmente los trabajos, se procederá inmediatamente, por parte de la Empresa Adjudicataria a la medición definitiva de la obra ejecutada, con la presencia de representación de la Dirección Facultativa.

Por la Dirección Facultativa se realizará la comprobación de la medición definitiva, aportada por la Empresa Constructora.

Se extenderá la oportuna certificación por triplicado, o se harán las indicaciones oportunas para su corrección y ajuste a lo realmente ejecutado.

Una vez conforme y aprobada por el Arquitecto con su firma, servirá para el abono por la

Propiedad del saldo resultante, salvo la cantidad retenida en concepto de fianza.

Artículo 41.- Plazo de garantía.

Sin perjuicio de la garantía que expresamente se detalle en el Contrato de Obra, la Empresa Adjudicataria garantiza en general todos los trabajos que ejecute, así mismo los materiales empleados en ellas y su buena manipulación.

El Plazo de Garantía será el que fije en el Pliego de Condiciones particulares, y durante este período la Empresa Adjudicataria corregirá los defectos observados, eliminará los trabajos rechazados y reparará las averías que por dicha causa se produzcan, todo ello por su cuenta y sin derecho a indemnización alguna, ejecutándose dichas obras, en caso de resistencia, retraso o negligencia por parte de la Empresa Adjudicataria, por la Propiedad con cargo a la fianza.

La Empresa Adjudicataria garantiza a la Propiedad contra toda reclamación de tercera persona, derivada del incumplimiento de sus obligaciones económicas o disposiciones legales relacionadas con la obra.

Una vez aprobada la Recepción y Liquidación definitiva de los trabajos, la Propiedad tomará acuerdo respecto a la fianza depositada por la Empresa Adjudicataria.

Artículo 42.- Conservación de los trabajos recibidos provisionalmente.

La Empresa Adjudicataria durante el periodo que media entre la finalización de los trabajos y su Recepción, será el conservador del edificio, donde tendrá el personal suficiente para atender a todas las averías y reparaciones que puedan presentarse, aunque el establecimiento fuese ocupado o utilizado por la Propiedad antes de la recepción definitiva.

Los gastos de conservación durante el plazo de garantía comprendido entre las recepciones provisional y definitiva correrán a cargo de la Propiedad y las reparaciones por vicios de obra o por defectos en las instalaciones, serán a cargo de la Empresa Adjudicataria.

Artículo 43.- Recepciones de trabajos cuya contratación haya sido rescindida.

En el caso de resolución del contrato, la Empresa Adjudicataria vendrá obligada a retirar, en el plazo que se fije en el Pliego de Condiciones Particulares, la maquinaria, medios auxiliares, instalaciones, etc., a resolver los subcontratos que tuviese concertados y a dejar la obra en condiciones de ser reanudada por otra empresa.

Los trabajos y trabajos terminados por completo se recibirán provisionalmente con los trámites establecidos para ello en este Pliego de Condiciones. Transcurrido el plazo de garantía se recibirán definitivamente según lo dispuesto en éste Pliego.

Para los trabajos y trabajos no terminados pero aceptables a juicio del Arquitecto Director, se efectuará una sola y definitiva recepción, estableciendo su porcentaje de ejecución y el abono de cantidad que proceda.

CONDICIONES ECONÓMICAS

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES ECONÓMICAS.

Artículo 44.- Principio General

Todos los que intervienen en el proceso de construcción tienen derecho a percibir puntualmente las cantidades devengadas por su correcta actuación con arreglo a las condiciones

contractualmente establecidas.

La Propiedad, la Empresa Adjudicataria y, en su caso, los Técnicos, pueden exigirse recíprocamente las garantías adecuadas al cumplimiento puntual de sus obligaciones de pago.

Artículo 45.- Fianzas

Se atenderá a lo estipulado en el Contrato de Obra entre la Propiedad y la Empresa Adjudicataria.

Artículo 46.- Ejecución de trabajos con cargo a la fianza.

Si la Empresa Adjudicataria se negase a hacer por su cuenta los trabajos precisos para ultimar la obra en las condiciones contratadas, el Arquitecto Director, en nombre y representación de la Propiedad, los ordenará ejecutar a un tercero, o, podrá realizarlos directamente por administración, abonando su importe con la fianza depositada, sin perjuicio del caso de que el importe de la fianza no bastara para cubrir el importe de los gastos efectuados en las unidades de obra que no fuesen de recibo.

CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PRECIOS

Artículo 47.- Composición de los precios unitarios.

El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra es el resultado de sumar los costes directos, los indirectos, los gastos generales y el beneficio industrial.

- Se considerarán costes directos:

- a) La mano de obra, con sus pluses y cargas y seguros sociales, que interviene directamente en la ejecución de la unidad de obra.
- b) Los materiales, a los precios resultantes a pie de obra, que queden integrados en la unidad de que se trate o que sean necesarios para su ejecución.
- c) Los equipos y sistemas técnicos de seguridad y salud para la prevención y protección de accidentes y enfermedades profesionales.
- d) Los gastos de personal, combustible, energía, etc., que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra.
- e) Los gastos de amortización y conservación de la maquinaria, instalaciones, sistemas y equipos anteriormente citados.

- Se considerarán costes indirectos

Los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones, edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorios, seguros, etc., los del personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos.

Todos estos gastos, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos.

- Se considerarán gastos generales

Los gastos generales de empresa, gastos financieros, cargas fiscales y tasas de la Administración, legalmente establecidas.

Se cifrarán como un porcentaje de la suma de los costes directos e indirectos.

- Beneficio industrial

El beneficio industrial de la Empresa Adjudicataria se establece como un porcentaje sobre la suma de las anteriores partidas.

- Precio de Ejecución material

Se considerará Precio de Ejecución material el resultado obtenido por la suma de los anteriores conceptos a excepción de los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

- Precio Empresa Adjudicataria

El precio de Empresa Adjudicataria es la suma de los costes directos, los indirectos, los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

El IVA gira sobre esta suma pero no integra el precio.

Artículo 48.- Precios Contradictorios.

Se producirán precios contradictorios sólo cuando la Propiedad, con la aceptación del Arquitecto, decida introducir unidades o cambios de calidad en alguna de las previstas, o cuando sea necesario afrontar alguna circunstancia imprevista.

La Empresa Adjudicataria estará obligada a efectuar los cambios.

A falta de acuerdo, el precio se resolverá contradictoriamente entre el Arquitecto y la Empresa Adjudicataria antes de comenzar la ejecución de los trabajos y en el plazo que determine el Pliego de Condiciones Particulares.

Si subsiste la diferencia se acudirá, en primer lugar, al concepto más análogo dentro del cuadro de precios del proyecto, y en segundo lugar al banco de precios que se ha establecido como referencia.

Una vez conformados los precios y previo a su realización, se someterán a la aprobación de la Propiedad

Artículo 49.- Reclamaciones de aumento de precios por causas diversas.

Se supone que la Empresa Adjudicataria, antes de la firma del contrato, ha hecho un detenido estudio de los documentos que componen el Proyecto, y por lo tanto si no hubiese hecho reclamación u observación alguna sobre errores posibles o equivocaciones del mismo, resueltos antes de la firma, no podrá bajo ningún pretexto de error u omisión reclamar aumento de los precios fijados en el cuadro correspondiente del presupuesto que sirva de base para la ejecución de los trabajos.

Artículo 50.- Formas de medir o de aplicar los precios.

En ningún caso podrá alegar la Empresa Adjudicataria los usos y costumbres del país, zona o región, respecto de la aplicación de los precios o de la forma de medir las unidades de obra ejecutadas.

Se estará a lo establecido en este Pliego de Condiciones Generales.

Artículo 51.- Acopio de materiales

La Empresa Adjudicataria queda obligada a ejecutar los acopios de materiales o aparatos de obra que la Propiedad ordene por escrito.

Los materiales acopiados, una vez abonados por la Propiedad son, de la exclusiva Propiedad de ésta; de su guarda y conservación será responsable la Empresa Adjudicataria.

Artículo 52.- Relaciones valoradas y certificaciones

A los efectos del pago, la Empresa Adjudicataria formulará mensualmente, en los primeros diez días siguientes al mes al que correspondan, certificaciones que comprendan la obra ejecutada conforme a proyecto durante dicho período de tiempo, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden.

Lo ejecutado por la Empresa Adjudicataria en las condiciones preestablecidas, se valorará aplicando al resultado de la medición general, cúbica, superficial, lineal, ponderal o numeral correspondiente para cada unidad de obra, los precios señalados en el presupuesto para cada una de ellas, teniendo presente además lo establecido en el presente "Pliego General de Condiciones económicas" respecto a mejoras o sustituciones de material y a los trabajos accesorios y especiales, etc.

Al Aparejador o Arquitecto Técnico de la Dirección Facultativa, que podrá presenciar, las operaciones de valoración y medición para extender dicha relación, se le facilitará por la Empresa Adjudicataria los datos correspondientes de la relación valorada, acompañándolos de una nota de envío, al objeto de que, dentro del plazo de diez (10) días a partir de la fecha del recibo de dicha nota, pueda el Aparejador o A.T. examinarlos y dar su conformidad o, en caso contrario, devolverla para su corrección con las observaciones que considere oportunas.

Una vez con el visto bueno del Aparejador o A.T. y dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción, el Arquitecto-Director aceptará o rechazará las reclamaciones de la Empresa Adjudicataria si las hubiese, dando cuenta al mismo de su resolución, pudiendo éste, en el segundo caso, acudir ante la Propiedad contra la resolución del Arquitecto-Director en la forma prevenida en los "Pliegos Generales de Condiciones Facultativas y Legales".

Tomando como base la relación valorada indicada en el párrafo anterior, que le facilita la Empresa Adjudicataria, debidamente validada por el Aparejador o A.T, expedirá el Arquitecto Director la certificación de los trabajos ejecutados.

De su importe se deducirá el tanto por ciento que para la constitución de la fianza se haya preestablecido en el Contrato de Obra.

El material acopiado a pie de obra podrá certificarse por porcentajes acordados por la Dirección Facultativa, a los precios que figuren en los documentos del Proyecto.

Las relaciones valoradas contendrán solamente la obra ejecutada en el plazo a que la valoración se refiere y referenciadas al origen de la obra, salvo excepciones justificadas que deberán acompañarse de nota explicativa motivada y aprobada por la Dirección facultativa, para su presentación a la Propiedad para su abono.

Artículo 53.- Mejoras de obras libremente ejecutadas.

Cuando la Empresa Adjudicataria, incluso con autorización del Arquitecto Director, emplease materiales de más esmerada preparación o de mayor tamaño que el señalado en el Proyecto o sustituyese una clase de fábrica con otra que tuviese asignado mayor precio, o ejecutase con mayores dimensiones cualquiera parte de la obra, o, en general, introdujese en ésta y sin pedírsela, cualquiera otra modificación que sea beneficiosa a juicio del Arquitecto-Director, no tendrá derecho, sin embargo, más que al abono de lo que pudiera corresponderle en el caso de que hubiese construido la obra con estricta sujeción a la proyectada y contratada, o adjudicada.

Artículo 54.- Pagos.

Los pagos se efectuarán por la Propiedad en los plazos y condiciones previamente establecidos en el Contrato de Obra, y su importe corresponderá precisamente al de las certificaciones de obra conformadas por el Arquitecto-Director, en virtud de las cuales se verifican aquéllos.

Artículo 55.- Abono de trabajos ejecutados durante el plazo de garantías.

Efectuada la Recepción y si durante el plazo de garantía se hubieran ejecutado trabajos cualesquiera, para su abono se procederá así:

- 1º Si los trabajos que se realicen estuvieran especificados en el Proyecto, y sin causa justificada, no se hubieran realizado por la Empresa Adjudicataria a su debido tiempo, y el Arquitecto-Director exigiera su realización durante el plazo de garantía, serán valorados a los precios que figuren en el Presupuesto y abonados de acuerdo con lo establecido en este Pliego, en el caso de que dichos precios fuesen inferiores a los que rijan en la época de su realización; en caso contrario, se aplicarán estos últimos.
- 2º Si se han ejecutado trabajos precisos para la reparación de desperfectos ocasionados por el uso del edificio, por haber sido éste utilizado durante dicho plazo por la Propiedad, se valorarán y abonarán a los precios del día, previamente acordados.
- 3º Si se han ejecutado trabajos para la reparación de desperfectos ocasionados por deficiencia de la construcción o de la calidad de los materiales, nada se abonará por ellos a la Empresa Adjudicataria.

Artículo 56.- Mejoras y aumentos de obra. Casos contrarios.

No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que el Arquitecto-Director haya ordenado por escrito la ejecución de trabajos nuevos o que mejoren la calidad de los contratados, así como la de los materiales y aparatos previstos en el Proyecto.

Tampoco se admitirán aumentos de obra en las unidades contratadas, salvo caso de error en las mediciones del Proyecto, a menos que el Arquitecto-Director ordene, también por escrito, la ampliación de las contratadas.

En todos estos casos será condición indispensable que ambas partes contratantes, Propiedad y Empresa Adjudicataria, antes de su ejecución o empleo, convengan por escrito los importes totales de las unidades mejoradas, los precios de los nuevos materiales o aparatos ordenados emplear y los aumentos que todas estas mejoras o aumentos de obra supongan sobre el importe de las unidades contratadas.

Se seguirá el mismo criterio y procedimiento, cuando el Arquitecto-Director introduzca innovaciones que supongan una reducción apreciable en los importes de las unidades de obra contratadas.

Artículo 57.- Unidades de obra defectuosas pero aceptables.

Cuando por cualquier causa fuera menester valorar obra defectuosa, pero aceptable a juicio del Arquitecto-Director de los trabajos, éste determinará el precio o partida de abono después de oír a la Empresa Adjudicataria, la cual deberá conformarse con dicha resolución, salvo el caso en que, estando dentro del plazo de ejecución, prefiera demoler la obra y rehacerla con arreglo a condiciones, sin exceder de dicho plazo.

Artículo 58.- Seguro de los trabajos.

La Empresa Adjudicataria estará obligada a asegurar la obra contratada durante todo el tiempo que dure su ejecución hasta la recepción definitiva.

El importe abonado por la Sociedad Aseguradora, en el caso de siniestro, se ingresará en cuenta a nombre de la Propiedad, para que con cargo a ella se abone la obra que se construya, y a medida que ésta se vaya realizando.

El reintegro de dicha cantidad a la Empresa Adjudicataria se efectuará por certificaciones, como el resto de los trabajos de la construcción.

En ningún caso, salvo conformidad expresa de la Empresa Adjudicataria, hecho en documento público, la Propiedad podrá disponer de dicho importe para menesteres distintos del de reconstrucción de la parte siniestrada.

Y la infracción de lo anteriormente expuesto será motivo suficiente para que la Empresa Adjudicataria pueda resolver el contrato, con devolución de fianza, abono completo de gastos, materiales acopiados, etc., y una indemnización equivalente al importe de los daños causados a la Empresa Adjudicataria por el siniestro y que no se le hubiesen abonado, pero sólo en proporción equivalente a lo que suponga indemnización abonada por la Compañía Aseguradora, respecto al importe de los daños causados por el siniestro, que serán tasados a estos efectos.

Artículo 59.- Conservación de la obra.

Si la Empresa Adjudicataria, siendo su obligación, no atiende a la conservación de la obra durante el plazo de garantía, en el caso de que el edificio no haya sido ocupado por la Propiedad antes de la Recepción Definitiva, el Arquitecto-Director, en representación de la Propiedad, podrá disponer todo lo que sea preciso para que se atienda a la guardería, limpieza y todo lo que fuese menester para su buena conservación, abonándose todo ello por cuenta de la Empresa Adjudicataria.

Al abandonar la Empresa Adjudicataria el edificio, tanto por buena terminación de los trabajos, como en el caso de resolución del contrato, está obligado a dejarlo desocupado y limpio en el plazo que el Arquitecto Director fije.

Después de la Recepción Provisional del edificio y en el caso de que la conservación del edificio corra a cargo de la Empresa Adjudicataria, no deberá haber en él más herramientas, útiles, materiales, muebles, etc., que los indispensables para su guardería y limpieza y para los trabajos que fuese preciso ejecutar.

En todo caso, ocupado o no el edificio, está obligada la Empresa Adjudicataria a revisar y reparar la obra, durante el plazo expresado, procediendo en la forma prevista en el presente Pliego.

Artículo 60.- Uso por la Empresa Adjudicataria del edificio o bienes de la Propiedad.

Cuando durante la ejecución de los trabajos ocupe la Empresa Adjudicataria, con la necesaria y previa autorización de la Propiedad, edificios o haga uso de materiales o útiles pertenecientes al mismo, tendrá obligación de repararlos y conservarlos para hacer entrega de ellos a la terminación del contrato, en perfecto estado de conservación, reponiendo los que se hubiesen inutilizado, sin derecho a indemnización por esta reposición ni por las mejoras hechas en los edificios, Propiedades o materiales que haya utilizado.

En el caso de que al terminar el contrato y hacer entrega del material, Propiedades o edificaciones, no hubiese cumplido la Empresa Adjudicataria con lo previsto en el párrafo anterior, lo realizará la Propiedad a costa de aquél y con cargo a la fianza.

CAPITULO VII.- CONDICIONES DE LA VALORACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS

Artículo 61.- Forma de medición.

La Medición del conjunto de unidades de obra se verificará aplicando a cada unidad de obra la unidad de medida que le sea apropiada y con arreglo a las mismas unidades adoptadas en el presupuesto: unidad completa, metros cuadrados, cúbicos o lineales, kilogramos, etc.

Tanto las mediciones parciales como las que se ejecuten al final de la obra se realizarán por la Empresa Adjudicataria con la supervisión del Aparejador o A.T de la Dirección Facultativa, levantándose las correspondientes actas que serán firmadas por ambas partes.

Todas las mediciones que se efectúen comprenderán las unidades de obra realmente ejecutadas, no teniendo la Empresa Adjudicataria derecho a reclamación de ninguna especie, por las diferencias que se produjeran entre las mediciones que se ejecuten y las que figuren en el Proyecto, así como tampoco por los errores de clasificación de las diversas unidades de obra que figuren en los estados de valoración.

La Empresa Adjudicataria preverá la medición final conjunta de las unidades de obra que por sus características quedaran ocultas, en caso contrario se avendrá a lo que estime la Dirección Facultativa.

Artículo 62.- Valoración de unidades no expresadas en este Pliego.

La valoración de los trabajos no expresadas en este Pliego se verificarán aplicando a cada una de ellas la medida que le sea más apropiada y en la forma y condiciones que estime justas el Arquitecto, multiplicando el resultado final por el precio correspondiente.

La Empresa Adjudicataria no tendrá derecho alguno a que las medidas a que se refiere este artículo se ejecuten en la forma que él indique, si no que serán con arreglo a lo que determine el Director Facultativo, sin apelación de ningún género.

Artículo 63.- Variaciones de Medición en el desarrollo de la obra

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

Artículo 64.- Valoraciones.

Las valoraciones de las unidades de obra que figuran en el presente proyecto se efectuarán multiplicando el número de éstas por el precio unitario asignado a las mismas en el presupuesto.

El precio unitario aludido en el párrafo anterior, se consideran incluidos los gastos de transporte de materiales, las indemnizaciones o pagos que hayan de hacerse por cualquier concepto, así como todo tipo de impuestos fiscales que graven los materiales por el Estado, Provincia o

Municipio, durante la ejecución de los trabajos, y toda clase de cargas sociales.

También serán de cuenta de la Adjudicataria los honorarios, tasas y demás gravámenes que se originen con ocasión de las inspecciones, aprobación y comprobación de las instalaciones con que está dotado el inmueble.

La Empresa Adjudicataria no tendrá derecho por ello a pedir indemnización alguna por las causas enumeradas.

En el precio de cada unidad de obra van comprendidos los de todos los materiales, accesorios y operaciones necesarias para dejar la obra terminada y en disposición de recibirse.

Artículo 65.- Valoración de los trabajos no concluidos o incompletos.

Los trabajos no concluidos se abonarán con arreglo a precios consignados el presupuesto, sin que pueda pretenderse cada valoración de la obra fraccionada en otra forma que la establecida en el mismo.

Artículo 66.- Obras que se abonarán a la Empresa Adjudicataria y precio de las mismas.

Se abonará a la Empresa Adjudicataria, la obra que realmente se ejecute con arreglo al proyecto o las modificaciones del mismo, proyectadas por la Dirección Facultativa y autorizadas por la Propiedad, o a las órdenes que con arreglo a sus facultades le haya comunicado por escrito el Director de la obra, siempre que dicha obra se halle ajustada a los preceptos del Contrato de Obra y sin que su importe pueda exceder de la cifra total de los presupuestos aprobados.

Por consiguiente, el número de unidades que se consignan en el Proyecto o en el presupuesto no podrá servirle de fundamento para entablar reclamaciones de ninguna especie, salvo en los casos de rescisión.

Tanto en las certificaciones de obra como en la liquidación final, se abonarán los trabajos hechas por la Empresa Adjudicataria a los precios de ejecución material que figuran en el presupuesto para cada unidad de obra.

Si excepcionalmente se hubiera realizado algún trabajo que no se halle reglado exactamente en las condiciones de la Empresa Adjudicataria, pero que sin embargo sea admisible a juicio del Arquitecto-Director, se dará conocimiento de ello a la Propiedad, proponiendo a la vez la rebaja de precios que se estime justa, y si aquella resolviese aceptar la obra, quedará la Empresa Adjudicataria obligada a conformarse con la rebaja acordada.

Cuando se juzgue necesario emplear materiales para ejecutar obras que no figuren en el Proyecto, se evaluará su importe a los precios asignados a otras obras o materiales análogos si los hubiera, y cuando no, se discutirá entre el Director de la obra y la Empresa Adjudicataria, sometiéndolos a la aprobación de la Propiedad.

Al resultado de la valoración hecha de este modo, se le aumentará el tanto por ciento adoptado para formar el presupuesto de la Empresa Adjudicataria, y de la cifra que se obtenga se descontará lo que proporcionalmente corresponda a la rebaja hecha, en el caso de que exista ésta.

CAPITULO VIII.- DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA

Artículo 67.- Posesión de los trabajos.

La Empresa Adjudicataria tiene la posesión de los trabajos por causa del cumplimiento del contrato.

Resuelto éste, cualquiera que sea la causa, la Empresa Adjudicataria perderá la posesión de la obra, que deberá dejar libre y expedita en el plazo de diez días laborables, contados desde la fecha de notificación de la resolución, la cual se producirá por conducto notarial; todo ello, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada parte puedan corresponder y asistir, derivados del presente contrato.

Artículo 68.- Empresas Subcontratistas.

La Empresa Adjudicataria podrá subcontratar parcialmente los trabajos o instalaciones, conforme a la legalidad vigente, debiendo ser ejecutados todos los trabajos por personal cualificado y con la debida experiencia.

Con la finalidad de prever problemas en la obra, derivados de situaciones de insolvencia, la Propiedad podrá exigir a la Empresa Adjudicataria que justifique encontrarse al corriente de sus obligaciones de pago respecto a las Empresas Subcontratistas y proveedores de esta obra.

La subcontratación no libera a la Empresa Adjudicataria de su plena responsabilidad ante la Propiedad.

Toda Empresa Subcontratista, proveedor y terceros en general, estarán ligados jurídica y económicamente sólo y únicamente con la Empresa Adjudicataria, que responderá de los mismos ante la Dirección Facultativa y la Propiedad, en todo lo referente a su participación en la obra.

Corresponde a la Empresa Adjudicataria adoptar las medidas necesarias para que los terceros a él vinculados cumplan sus obligaciones laborales y de Seguridad Social respecto al personal a su cargo, así como las disposiciones en materia de Seguridad y Salud, incluidas las que resulten del Plan de Seguridad y Salud aplicable a la obra.

La Propiedad y/o la Dirección Facultativa podrán requerir a la Empresa Adjudicataria o a dichos terceros que se le exhiban los resguardos, justificantes o documentos acreditativos del cumplimiento de las referidas obligaciones.

La Empresa Adjudicataria queda obligada a retirar de forma inmediata de la obra a todo aquel subcontratista o personal dependiente del mismo que, a juicio de la propiedad o de la Dirección Facultativa, no reúna la suficiente cualificación profesional o capacidad para el desarrollo de sus trabajos.

Artículo 69.- Conciliación de diferencias.

Sin perjuicio de las prerrogativas que a la Dirección Facultativa asisten, como técnicos legalmente facultados, en caso de producirse diferencias entre las partes, la Dirección Facultativa intentará la conciliación entre aquellas materias que no haya de resolver la Dirección Facultativa por su propia competencia.

Si la conciliación intentada no dirimiera la cuestión planteada, se reunirán representantes del mayor nivel de cada una de las partes, quienes contando con opiniones e informes externos a ambas partes y asistidos paritariamente de las personas que estimen oportuno, intentarán la solución del conflicto.

Los gastos que ocasionen la emisión de tales opiniones e informes serán por cuenta de quien los solicite.

CONDICIONES TECNICAS

CAPITULO IX.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 70.- Calidad de los materiales.

Todos los materiales que emplear en la presente obra serán de la calidad prescrita y reunirán las condiciones exigidas en las condiciones generales de índole técnica previstas en el Pliego de Condiciones de la Edificación de 1960 y demás disposiciones vigentes referentes a materiales y prototipos de construcción.

Artículo 71.- Pruebas y ensayos de materiales.

Todos los materiales a que este capítulo se refiere y que por su procedencia o falta de garantías se crea necesario ensayar para acreditar su calidad, podrán ser sometidos a los análisis o pruebas, por cuenta de la Empresa Adjudicataria.

Cualquier otro que haya sido especificado y sea necesario emplear deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa de los trabajos, bien entendido que será rechazado el que no reúna las condiciones exigidas por la buena práctica de la construcción.

Artículo 72.- Materiales no consignados en Proyecto.

Los materiales no consignados en Proyecto que dieran lugar a precios contradictorios reunirán las condiciones de bondad necesarias, a juicio de la Dirección Facultativa, definidas previa elaboración del precio, no teniendo la Empresa Adjudicataria derecho a reclamación alguna por estas condiciones exigidas.

Artículo 73.- Condiciones Generales de Ejecución.

Todos los trabajos incluidos en el presente Proyecto se ejecutarán esmeradamente, con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones de la Edificación de la Dirección General de Arquitectura de 1960, y cumpliendo estrictamente las instrucciones recibidas por la Dirección Facultativa, no pudiendo, por tanto, servir de pretexto a la Empresa Adjudicataria el precio ofertado, para variar esa esmerada ejecución ni la calidad de las instalaciones proyectadas, en cuanto a sus materiales y mano de obra, ni pretender proyectos adicionales.

CAPITULO X.- DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 74.- Materiales y unidades no descritas en el Pliego.

Para la definición de las características y forma de ejecución de los materiales y partidas de obra no descritos en el presente Pliego, se remitirán a las descripciones de los mismos, realizados en los restantes documentos de este proyecto o en su caso de las N.T.E.

CAPITULO XI.- INSTALACIONES AUXILIARES Y CONTROL DE LA OBRA. INSTALACIONES AUXILIARES.

Artículo 75.- Instalaciones auxiliares.

La ejecución de los trabajos figurados en el presente proyecto, no requieren instalaciones auxiliares para el personal, pero si todo lo relativo a seguridad:

Maderamen, redes y lonas en número suficiente de modo que garanticen la seguridad de los operarios y transeúntes.

Maquinaria, andamios, herramientas y todo el material auxiliar para llevar a cabo los trabajos de éste tipo.

Artículo 76.- Precauciones a adoptar

Las precauciones a adoptar durante la ejecución de los trabajos serán las previstas en la Ordenanza de Seguridad y Salud vigentes a la contratación de la obra, y todas aquellas complementarias emanadas de las órdenes de la Dirección Facultativa.

CONTROL DE LA OBRA.

Artículo 77.- Ejecución del Hormigón

En la ejecución de los trabajos proyectados deberán ser estrictamente observadas todas las Normas de la Presidencia del Gobierno y del Ministerio de la Vivienda, sobre construcción, actualmente vigente y aquellas que en lo sucesivo se promulguen.

Fundamentalmente, por ser las más relacionadas con el tema de la construcción, deberá ponerse especial cuidado en el cumplimiento de las siguientes disposiciones legales.

1.01.- Orden del 9 de Abril de 1964 de la Presidencia del Gobierno por la que se aprueba el Pliego General de Condiciones para la recepción de conglomerantes hidráulicos en obras de carácter oficial.

1.02.- Orden del 22 de Febrero de 1966, de la Presidencia del Gobierno por la que se aprueba el Pliego General de Condiciones para la recepción de yesos en los trabajos de carácter oficial.

1.03.- Decreto 2252/82 de 24 de Julio, de Obras Públicas y Urbanismo, por el que se aprueba la instrucción para el Proyecto y Ejecución de obras de Hormigón Armado y en Masa.

1.04.- Decreto de 30 de Agosto de 1974, de la Presidencia del Gobierno por el que se aprueba la Norma Sismo resistente PDS-1, parte A.

1.05.- Orden del 19 de Mayo de 1970, del Ministerio de la Vivienda referente al Libro de Órdenes y Visitas, en viviendas de Protección Oficial.

1.06.- Decreto 195/1963 de 17 de Enero del Ministerio de la Vivienda por el que se aprueba la Norma NBE- AE-88 de Acciones de la Edificación.

1.07.- Decreto 685/1969 de 30 de Enero, del Ministerio de la Vivienda por el que se aprueban las Normas MV/105/1967 sobre roblones de acero: MV/106/1968 sobre tornillos de alta resistencia y sus tuercas y arandelas.

1.08.- Decreto 4433/1964 de 3 de Diciembre del Ministerio de la Vivienda, por el que se establece la Norma MV/102/1964 de Acero Laminado para las Estructuras de Edificación.

1.09.- Decreto 1851/1967 de 3 de Junio, del Ministerio de la Vivienda por el que se establece la Norma MV/104/1966, sobre la ejecución de las Estructuras de Acero Laminado en la Edificación.

1.10.- Decreto 462/1971 de 3 de Junio, del Ministerio de la Vivienda por el que se dictan Normas sobre la Redacción de Proyectos y la Dirección de los trabajos de Edificación.

1.11.- Orden del 9 de Junio de 1971, del Ministerio de la Vivienda, por las que se dictan Órdenes sobre el Libro de Órdenes y Asistencias en los trabajos de Edificación.

1.12.- Decreto 254/1963 de 7 de Febrero sobre la necesidad de autorización de Prefabricación.

1.13.- Real Decreto 1630/1980 de 18 de Julio sobre fabricación y el empleo de forjados de estructuras para pisos. Especialmente lo referente a los artículos 14 y 15.

1.14.- Orden Ministerial de 2 de Diciembre de 1981 sobre modelos de Fichas de Características Técnicas previstas en el R.D. antes mencionado.

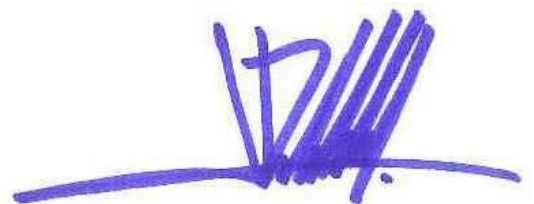
1.15.- Decreto 1324/1972 de 20 de Abril de 1972 por el que se establece la Norma MV/201/1972 de Muros Resistentes de fábrica de ladrillo.

1.16.- Real Decreto 1789/1980 de 14 de Abril de 1980, por el que se aprueba la Instrucción para el Proyecto y Ejecución de los trabajos de Hormigón Pretensado.

1.17.- Decreto 462/1971 de 11 de Marzo, por el cual el Arquitecto Proyectista tiene derecho a exigir que el promotor aporte "un estudio del suelo y del subsuelo formulado por un técnico competente".

Madrid, marzo de 2026

La Propiedad



Juan Pablo de la Madrid Aguiriano.
Arquitecto