
ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
1.1. INTRODUCCIÓN GENERAL	6
1.2. DEFINICIONES Y SIGLAS	6
2. CONDICIONES CONTRACTUALES GENERALES	7
2.1. FUNCIÓN GENÉRICA DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA	8
2.2. REPRESENTANTE DEL ADJUDICATARIO	8
2.3. OFICINAS EN OBRA	10
2.4. LIBRO DE ÓRDENES Y CONTROL DE OBRA	10
2.5. SEGURIDAD	11
2.6. REUNIONES DE CONTROL DE OBRA	13
2.7. OPERARIOS	14
2.8. EQUIPOS, MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES	15
2.9. SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA	15
2.9.1. COORDINACIÓN	15
2.9.2. SANCIONES	16
2.10. METODO '5S'	17
2.10.1. Organización	18
2.10.2. Orden	18
2.10.3. Limpieza	19

2.10.4. Control visual	19
2.10.5. Seguridad	19
2.10.6. ORLIMS ADJUDICATARIO	19
2.10.7. ORLIM DIP	20
2.10.8. Partes de indemnización	20
2.11. VIGILANCIA	20
2.12. ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES	21
2.13. INTERFERENCIAS CON LA ACTIVIDAD DE LA PROPIEDAD	21
2.14. OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO	22
2.15. SUPUESTOS DE CONTRADICCIONES	22
3. CONDICIONES CONTRACTUALES DE INICIO, PLAZOS Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS CONTRATADAS	22
3.1. COMIENZO DE LAS OBRAS	22
3.1.1. REPLANTEOS PARCIALES	22
3.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	23
3.3. PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS	25
3.4. PLAN Y CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. PLAZOS PARCIALES	25
3.4.1. PLAN DE OBRA: PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN	25
3.4.2. PLAN DE OBRA SEMANAL	26
3.4.3. FLEXIBILIDAD DEL ADJUDICATARIO Y DE SUS SUBCONTRATAS	27
3.5. INDEMNIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS	28
3.6. RECEPCIÓN PROVISIONAL	29
3.7. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA	30

3.8. PERIODO DE GARANTÍA _____	32
3.9. RECEPCIÓN DEFINITIVA _____	32
3.10. PRÓRROGA DEL PERIODO DE GARANTÍA _____	33
3.11. DEVOLUCIÓN DE FIANZA _____	33
4. CONDICIONES CONTRACTUALES GENERALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CONTRATADAS _____	34
4.1. CRITERIOS GENERALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS _____	34
4.2. VARIACIONES Y MEJORAS _____	34
4.3. CORRECTA EJECUCIÓN _____	35
4.4. TRABAJOS DEFECTUOSOS, MAL EJECUTADOS Y NO AUTORIZADOS _____	35
4.5. VICIOS OCULTOS _____	36
4.6. MATERIALES _____	36
4.6.1. PROCEDENCIA DE LOS MATERIALES _____	36
4.6.2. APROBACIÓN PREVIA DE LOS MATERIALES _____	37
4.6.3. ALMACENAMIENTO DE MATERIALES _____	38
4.6.4. MATERIALES NO EMPLEADOS _____	39
4.7. SUBCONTRATAS Y TRASPASOS _____	39
4.8. CESIONES DE OBRA A TERCEROS _____	40
4.9. TRABAJOS REALIZADOS POR TERCEROS DENTRO DE LA OBRA _____	40
4.10. RESOLUCIÓN DE CONTRATO _____	40
4.11. CONTAMINACIÓN Y MEDIO AMBIENTE _____	42
4.12. CONSERVACIÓN DE SERVIDUMBRES _____	42

5. CONDICIONES CONTRACTUALES DE CONTROL ECONÓMICO DE LAS OBRAS CONTRATADAS	43
5.1. CRITERIOS GENERALES	43
5.2. GARANTÍAS Y FIANZA	43
5.3. MEDICIÓN Y ABONO DE LA OBRA EJECUTADA	44
5.3.1. OBJETO DEL ABONO	44
5.3.2. MEDICIÓN DE LA OBRA	44
5.3.3. OBRAS O PARTES DE OBRA OCULTAS	45
5.3.4. RELACIONES VALORADAS	45
5.3.5. PAGOS AL ADJUDICATARIO	45
5.4. PRECIOS CONTRADICTORIOS	47
5.5. TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN Y AYUDA A OTROS GREMIOS	48
5.6. REVISIÓN DE PRECIOS	49
5.7. GASTOS E IMPUESTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO	49
5.8. VALORACIÓN EN CASO DE RESOLUCIÓN	51
5.9. DAÑOS PRODUCIDOS POR ELEMENTOS ATMOSFÉRICOS Y OTRAS CAUSAS	51
5.10. INDEMNIZACIONES POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO	52
5.11. RECLAMACIONES	52
5.12. NO PARALIZACIÓN DE TRABAJOS POR FALTA DE PAGO	53
5.13. SEGURO DE OBRA	53
6. CONDICIONES DE ÍNDOLE LEGAL	54
6.1. RESPONSABILIDADES DEL ADJUDICATARIO	54
6.2. ACCIDENTES	54



6.3. INDEMNIZACIONES POR ACCIDENTES	55
6.4. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL ADJUDICATARIO	55

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN GENERAL

El presente documento recoge las condiciones administrativas que regirán el contrato de adjudicación de las obras de Centro de ensayos de componentes de aerogeneradores para CENER, en concreto en los trabajos de obra civil necesarios para la realización de AMPLIACIÓN DE NAVE DE ENSAYOS DE PALAS PARA AEROGNERADORES.

1.2. DEFINICIONES Y SIGLAS

Con objeto de facilitar la interpretación y lectura de este documento, a continuación, se definen una serie de siglas y acrónimos que se utilizarán en él.

Empresa contratante: FUNDACIÓN CENER : →	la PROPIEDAD
Empresa adjudicataria del contrato:→	el ADJUDICATARIO
Pliego de Cláusulas económico-Administrativas →	P.C.A.
Pliego de Cláusulas Técnicas →	P.C.T.
Dirección Facultativa →	D.F.
Dirección Integrada del Proyecto ó Project – Management →	D.I.P.

(Las funciones de la D.I.P. pueden ser asumidas por la Dirección facultativa)

2. CONDICIONES CONTRACTUALES GENERALES

El presente Pliego **forma parte integrante e inseparable** de la documentación del Proyecto, que se cita y regirá en las obras para la ejecución de este.

Además del presente Pliego de Condiciones Administrativas y del Pliego de Prescripciones Técnicas y Particulares regirá totalmente en todos los aspectos que los mismos abarcan para la ejecución de obra, medición, valoración, régimen administrativo, etc. el Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, realizado por el Instituto Valenciano de la Edificación y aprobado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

El Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, obra en la oficina de la Dirección Facultativa de la obra, por si el Adjudicatario estima necesaria su consulta.

Las dudas que se planteasen en su aplicación o interpretación serán dilucidadas por la Dirección Facultativa de la obra.

El Adjudicatario garantizará mediante documento escrito firmado por cada subcontratista que, por el mero hecho de intervenir en la obra, tanto él mismo como todos sus subcontratistas conocen y admiten el presente Pliego de Condiciones en todo lo que les afecte.

La Propiedad, incluirá el presente Pliego de Condiciones como documento a firmar, en todas sus hojas, por el Adjudicatario como documento contractual de adjudicación de la obra.

El Adjudicatario tiene derecho a sacar copias, a su costa, de los planos, presupuestos y pliegos de condiciones y demás documentos del proyecto.

La Dirección Facultativa, si el Adjudicatario lo solicita, autorizará estas copias con su firma, una vez confrontadas.

2.1. FUNCIÓN GENÉRICA DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA

Además de todas las facultades particulares que corresponden a la Dirección Facultativa, expresadas en los Artículos precedentes, es misión específica suya la dirección y vigilancia de los trabajos que en las obras se realicen, bien por sí o por medio de sus representantes técnicos y ello con autoridad técnica legal, completa e indiscutible, incluso en todo lo no previsto, específicamente en el Pliego General de Condiciones de la Edificación, sobre las personas y cosas situadas en la obra y relación con los trabajos que, para la ejecución de los edificios u obras anejas, se lleven a cabo, pudiendo incluso, pero con causa justificada recusar al Adjudicatario, de acuerdo con la Propiedad, si considera que, el adoptar esta resolución es útil y necesaria para la debida marcha de la obra.

Además será potestativo de la Dirección Facultativa, señalar la forma de ejecución de la obra y su orden de prelación, pudiendo dar prioridad al desarrollo de unas zonas o partes de la obra con respecto a otras para evitar interferencias con otros gremios y contratistas, estos temas serán tratados y acordados en las reuniones semanales de obra.

Si algunas de estas decisiones supusieran un cambio notorio en el desarrollo del plan de obra en vigor a juicio del Adjudicatario, éste lo notificará a la Dirección Facultativa con siete días naturales de antelación y en ningún caso será motivo de modificaciones en los precios contratados. Tampoco será motivo de aumento del plazo de ejecución salvo que **expresamente el Adjudicatario demuestre que afecta al camino crítico de la programación.**

2.2. REPRESENTANTE DEL ADJUDICATARIO

Como representante del Adjudicatario a todos los efectos se constituirá el Jefe de Obra. Dicho Jefe de Obra será el designado por el Adjudicatario en su oferta. Tendrá una titulación de Ingeniero Superior, Ingeniero Técnico, Arquitecto o Arquitecto Técnico, con **EXPERIENCIA DEMOSTRABLE COMO MÍNIMO DE 5 AÑOS** como jefe de obras similares.

Su dedicación será **EXCLUSIVA** durante toda la ejecución de la obra, desde la fecha del acta de replanteo hasta la fecha de recepción provisional de las obras, **debiendo de estar en ella permanentemente** durante el horario laboral establecido y siempre que haya operarios a su cargo realizando trabajos en la obra, especialmente durante la ejecución de trabajos fuera del horario normal de trabajo (noches o fines de semana).



El Adjudicatario habilitará, a su costa, la correspondiente oficina de trabajo. El Jefe de Obra, o la persona que el designe, estará localizable telefónicamente las 24 h del día durante todo el tiempo de ejecución de la obra, desde la fecha de firma del acta de replanteo hasta la fecha de firma del acta de recepción provisional.

En el caso de que se presenten desavenencias entre el representante del Adjudicatario con la Dirección Facultativa o con la Dirección Integrada de Proyecto, el Adjudicatario estará obligado a sustituirle poniendo en su lugar a otro técnico que reúna características equivalentes y que sea de conformidad con ambas Direcciones.

El Adjudicatario no podrá ser sustituir al Jefe de Obra, sin la autorización expresa por escrito de la D.I.P. durante el tiempo de ejecución de las obras.

Este representante del Adjudicatario deberá residir en la zona de las obras y no podrá ausentarse sin ponerlo en conocimiento de la Dirección Facultativa con una antelación igual al número de días que se pretenda ausentar y con un mínimo de cinco días de antelación. Dará cuenta de la persona que le va a sustituir en su ausencia, el cual deberá contar también con la aprobación previa de la Dirección Facultativa y deberá estar en todo momento localizable telefónicamente para cuantas consultas estime oportuno realizar la Dirección Facultativa o para encargarse de dar solución a cualquier trabajo o a las reparaciones de emergencia que sea necesario ejecutar fuera del horario laboral.

Asimismo, el Adjudicatario nombrará un Encargado General, el cual deberá estar también permanentemente en obra, mientras en ella trabaje personal a su cargo. La misión del Encargado será la de atender y entender las órdenes de la Dirección Facultativa; conocerá el presente Pliego de Condiciones exhibido por el Adjudicatario y velará de que el trabajo se ejecute en buenas condiciones y según las buenas artes de la construcción.

Los subcontratistas de los capítulos principales de las obras (cerramientos, albañilería, yesares, pavimentos, tabiquería modular, carpintería metálica y de madera, falsos techos, pintura, cerrajería, cristalería, etc.) y todos aquellos que considere la Dirección Integrada de Proyecto, deberán designar un representante suyo que deberá permanecer en la obra como mínimo **DOS HORAS** diarias desde que comience la construcción o instalación de esa parte de la obra hasta el día que esté en condiciones de ser recibida provisionalmente, esta persona tendrá que tener un teléfono de contacto y estar localizable las 24 horas del día. Cuando la Dirección Facultativa lo estime necesario ese representante incrementará su tiempo de estancia en la obra, pudiendo exigírsele dedicación exclusiva con permanencia física en la obra si se produjese algún retraso en la programación debido a ese subcontratista.



Cuando se falte a lo anteriormente prescrito, se considerarán válidas las notificaciones que se efectúen exclusivamente al individuo de mayor categoría técnica del Adjudicatario, presente en la obra.

Al inicio de la obra y mensualmente, el Adjudicatario entregará a la Dirección Facultativa la agenda telefónica con sus correspondientes direcciones postales y electrónicas, de todos los técnicos intervinientes por su parte en la ejecución de la obra, de forma que se posibilite el contacto con los mismos en jornada laboral e incluso extra – laboral así como de todos los subcontratistas que tengan alguna participación en la misma.

2.3. OFICINAS EN OBRA

El Adjudicatario habilitará en la obra una oficina para uso exclusivo de su personal técnico: jefe de obra y encargados, debidamente acondicionada como lugar de trabajo. Además, habilitará otra oficina para la Dirección Facultativa compuesta por módulos prefabricados adosados con una oficina para la Dirección Facultativa y una sala de reuniones para 8 personas.

El equipamiento de la oficina tanto para la Dirección Facultativa como para la sala de reuniones por parte del Adjudicatario se realizará de acuerdo a lo descrito en el presupuesto de contrato.

Además de los ejemplares de uso particular por parte del Adjudicatario, en esta sala de reuniones, el Adjudicatario tendrá siempre una copia de todos los documentos del Proyecto, así como de todos los planos activos de obra, debidamente firmados y autorizados por la Dirección Facultativa.

Todos los gastos de mantenimiento, consumos eléctricos y de agua, materiales de papelería y escritorio, etc., no supondrán coste adicional por estar incluido en gastos generales para todo el tiempo de ejecución de las obras desde la fecha del acta de replanteo hasta la fecha de recepción provisional de las mismas.

2.4. LIBRO DE ÓRDENES Y CONTROL DE OBRA

En la oficina de obra del Adjudicatario, existirá también un Libro de Control de Obra facilitado por la Dirección Facultativa, del que se hará cargo el Jefe de Obra y que estará en todo momento a la disposición de ambos para las anotaciones pertinentes y para su consulta.

La Dirección Facultativa escribirá en el mismo aquellos datos, órdenes o circunstancias que estime convenientes.



El citado Libro de Órdenes y Asistencias se registrará según el Decreto 462/1971 y la Orden de 9 de Junio de 1971.

El Adjudicatario deberá utilizarlo haciendo las anotaciones correspondientes en los siguientes casos:

1. Para pedir aclaraciones sobre cualquier duda surgida en la interpretación del proyecto.
2. Para solicitar la introducción de variaciones en obra respecto a los materiales o soluciones previstas.
3. Cada vez que se prevea una variación en el presupuesto contratado.
4. Para mostrar su desacuerdo con las decisiones técnicas de la Dirección Facultativa.

En los casos 2. y 3. deberá presentar aparte, por escrito, la valoración detallada y desglosada de la variación del presupuesto. Ésta deberá ser aprobada, por escrito, por la Dirección Facultativa. Cualquier modificación efectuada sin haberse cumplido este trámite será bajo la **EXCLUSIVA** responsabilidad del Adjudicatario.

Cada vez que se anote en el libro se firmará expresando la hora y fecha en que se hace la anotación.

El libro constará de un número impreso de hojas por triplicado. El original quedará siempre en el libro, mientras que una copia será recogida por la Dirección Facultativa y la otra por el Adjudicatario.

Cualquier intento de manipulación fraudulenta del libro de control será causa suficiente de rescisión de contrato.

En caso de que el Jefe de Obra se negase a dar su "enterado" o "conforme" a alguna orden escrita en el libro por la Dirección Facultativa, no será causa de su invalidez, pudiendo la Dirección Facultativa recabar la presencia de testigos.

2.5. SEGURIDAD

Antes de comenzar la obra y durante todo su desarrollo se tendrán en cuenta las indicaciones del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, en la que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.



Por último, el Adjudicatario se compromete a presentar la documentación relativa a la acreditación de cumplimiento de los requisitos de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, a listados de personal que ha de realizar las obras y servicios contratados con documentos individuales de declaración de pertenencia a la empresa Adjudicataria, documentos de aceptación de equipos de protección individual, documentos de aceptación de metodología 5S y aquellos otros que en adelante la Propiedad, la Dirección Facultativa de las obras y la DIP, estimen oportunos.

El Adjudicatario se compromete a entregar a la Propiedad para su análisis y posterior aprobación de su propio Manual de prevención de Riesgos Laborales

Entre otras cosas se seguirán de modo ineludible las prescripciones marcadas en el correspondiente "Plan de Seguridad y Salud" elaborado por la empresa constructora. Obviamente antes de comenzar la obra el plan de Seguridad habrá sido aprobado por el "Coordinador en materia de Seguridad y salud". Para obras con presupuesto de ejecución menor de 450.000 € se estará a lo indicado en el "Estudio básico de Seguridad y Salud" si no hubiera sido redactado un "Proyecto de Seguridad y Salud", en cuyo caso este será el documento de referencia.

El Adjudicatario deberá tener legalmente asegurado a todo el personal que intervenga en las obras por su cuenta y bajo su dependencia, así como a exigir a todas las empresas individuales o colectivas que trabajen o colaboren bajo sus órdenes en las obras, que cumplan igualmente dicho requisito, con relación al personal que intervenga en ellas. En este sentido se compromete a cumplir las leyes relativas a Seguridad Social y los seguros obligatorios de accidentes de trabajo, subsidio familiar, seguro de enfermedad, R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y otras que pueden afectarle, ya estén actualmente en vigor o se dicten en lo sucesivo y a seguir las normas del Coordinador de Seguridad y Salud en esta materia, así como a exigir su cumplimiento a cuantos colaboren en la obra.

El Adjudicatario comprobará fehacientemente antes de su entrada en obra que todo el personal que trabaje en las empresas subcontratadas esté al día en sus obligaciones de pago de la S. Social y debidamente asegurado.

Asimismo, el Adjudicatario deberá tener aseguradas la maquinaria, vehículos y las obras, mediante póliza de responsabilidad civil de daños a terceros, incendio y riesgos catastróficos.



En caso de inobservancia de estas normas, el Adjudicatario será el único responsable, ya que en los coeficientes de ejecución por contrata se considera que están incluidos todos los gastos precisos para cumplir debidamente dichas disposiciones legales, sin que en ningún supuesto pueda exigirse responsabilidad alguna ni a la Propiedad y ni a la Dirección Facultativa. Estos, por su parte, en cualquier momento de la obra, podrán exigir al Adjudicatario que acredite tener asegurado a todo el personal que trabaje en ella.

El Jefe de Obra será responsable de la correcta observancia a pie de obra, de la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral por parte del Adjudicatario y de todos sus Subcontratados, debiendo adoptar además con prioridad absoluta, las medidas que al respecto le indique el Coordinador de Seguridad designado al efecto por la Propiedad.

Si con motivo del incumplimiento de las medidas de higiene, seguridad y salud, el Coordinador de Seguridad ordenase paralizar la obra, no será causa que pueda alegar el Adjudicatario para alargar el plazo.

2.6. REUNIONES DE CONTROL DE OBRA

Con la periodicidad que se acuerde, previsiblemente semanal, se celebrarán reuniones de seguimiento y control de obra. Será obligatoria la asistencia del Jefe de Obra y de la Dirección Facultativa.

De cada reunión la Dirección Facultativa, levantará un **acta**, adquiriendo por ello, los compromisos que en ella se recojan. Antes de las 48 horas de haberse celebrado la reunión, el secretario de la misma, enviará a los asistentes una “propuesta de acta”. En caso de que lo expresado en ella, no sea de la conformidad de los asistentes, deberán expresarlo por escrito antes de 24 horas de recibida esa propuesta, para que figure en el acta definitiva que será firmada en la siguiente reunión; de no hacerlo así, se entenderá que esa “propuesta” es conforme y puede elevarse a acta definitiva, lista para ser firmada.

Si por cualquier causa, el acta de una reunión no fuera enviada en el plazo acordado, esto no será óbice para que cada uno de los asistentes cumpla con los compromisos acordados en dicha reunión.

Las actas tendrán carácter vinculante para los firmantes y podrán ser sustitutivas del propio libro de control. La inasistencia voluntaria y reiterada a las reuniones o la negativa a la firma de las actas podrán ser causa de rescisión de contrato si así lo acuerdan la Dirección Facultativa y la Propiedad.



Será obligación del Adjudicatario entregar a la Dirección Facultativa el Plan de Obra semanal detallando los avances, para cada uno de los tajos, realizados en la semana saliente y los previstos para la semana entrante.

Asimismo, el Adjudicatario deberá presentar listado de dudas técnicas en el que se indique la fecha para la cual deberá contestarse con objeto de que la Dirección Facultativa tenga tiempo suficiente para contestar. Con objeto de evitar urgencias, la antelación mínima requerida será de una semana.

La no presentación del Plan de Obra o del listado de dudas, supone por parte del Adjudicatario de la aceptación de la programación de trabajos prevista y de la ausencia de dudas técnicas para la realización de la obra prevista para las dos próximas semanas.

2.7. OPERARIOS

El Adjudicatario deberá ejecutar los trabajos con operarios de aptitud reconocida

El personal será regido por capataces y encargados, en número y titulación suficiente para la mejor organización y dirección de la obra, debiendo estar presente durante las horas hábiles, el Jefe de Obra, de tal modo que pueda recibir las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa.

Por falta en el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección Facultativa o a sus subalternos de cualquier clase, encargados de la vigilancia de las obras; por manifiesta incapacidad o por actos que comprometan y perturben la marcha de los trabajos, la Dirección Facultativa podrá requerir al Adjudicatario que tendrá la obligación de sustituir inmediatamente a sus dependientes y operarios.

Cuando el Adjudicatario o las personas de él dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras o el cumplimiento de los programas de trabajo, la Propiedad podrá exigir al Adjudicatario la adopción de medidas concretas y eficaces para restablecer el buen orden en la ejecución de lo contratado.

Durante toda la fase de obras se pondrá especial cuidado en todo lo referente a generación de molestias (ruidos, gritos, exabruptos, etc.).

Se podrá prohibir el uso dentro de todo el ámbito de la obra cualquier tipo de reproductor de música tanto con altavoces como con auriculares individuales, cuando a juicio de la Dirección Facultativa se considere que éste puede afectar a la seguridad.



En cualquier caso se atenderán todos los requerimientos que a este respecto formule la Propiedad o la Dirección Facultativa.

2.8. EQUIPOS, MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES

El Adjudicatario se obliga a situar en las obras el equipo de maquinaria y medios auxiliares que sean precisos para la correcta ejecución de aquéllas en los plazos establecidos y, en todo caso, los equipos que se fijaron en su oferta en los mismos términos y detalle.

Dichos equipos, adscritos a la obra, deberán estar en perfectas condiciones de funcionamiento, debiéndose repararse inmediatamente los elementos averiados, asumiendo el Adjudicatario la obligación de reemplazarlos cuando así lo ordene la Dirección Facultativa.

Todos los equipos deberán cumplir toda la normativa legal en cuanto a medidas de seguridad se refiere. Se exigirá, previamente a su entrada en obra, la marca de conformidad CE de la maquinaria que vaya a utilizarse en la obra. La Dirección Facultativa podrá paralizar el trabajo de aquellas máquinas que, según la Normativa de seguridad vigente, no cumplan con las debidas condiciones de seguridad y ello no implicará ninguna responsabilidad en costes por parada de maquinaria o repercusión alguna en cuanto al cumplimiento de plazos ya que el Adjudicatario desde el momento de la aceptación y firma del Contrato conoce estas condiciones.

Si el equipo o la dotación previstos en el proyecto fuesen insuficientes para la ejecución de la obra en los plazos establecidos, el Adjudicatario no tendrá derecho a reclamación alguna ante la Propiedad y deberá incrementarlos obligatoriamente para conseguir cumplir el plan de obra.

2.9. SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA

2.9.1. COORDINACIÓN

El coordinador de seguridad y salud de la obra será un miembro independiente tanto de la **Propiedad** como de **D.I.P.** y tendrá plenos poderes para el ejercicio de su labor.

El responsable de seguridad y salud laboral del **Adjudicatario** será nombrado en un plazo no superior quince días desde la firma del presente contrato y antes del inicio de las obras, y estará permanentemente localizable.



En todo momento, y con carácter totalmente prioritario, el **Adjudicatario** deberá velar por el cumplimiento de todas las medidas de seguridad que vengan indicadas en el plan de seguridad vigente.

El no cumplimiento de esas medidas, o de cualquier otra que sea legalmente exigible, podrá suponer una paralización de la obra y no será causa para que afecte al plazo de ejecución estipulado.

El coste de los gastos que se produzcan por la adopción de cuantas medidas de seguridad y de salud laboral, que vengan indicadas en el Plan de Seguridad o las que exija el coordinador de seguridad y salud, están incluidos y repercutidos en los precios unitarios de las partidas presupuestadas. En el supuesto caso de que por motivos legales el coste de las medidas de seguridad hubieran de pagarse aparte y previo acuerdo con **la Propiedad**, entonces el **Adjudicatario** se comprometerá a hacer un descuento especial a **la Propiedad** del mismo importe que el del coste de esas medidas de seguridad.

El **Adjudicatario** se encargará de elaborar un plan de seguridad que deberá ser aprobado por el coordinador de seguridad y salud y que será entregado en el plazo máximo de quince días desde la firma del presente contrato y antes del inicio de la ejecución de las obras.

2.9.2. SANCIONES

La **Propiedad**, a través de la **D.I.P.**, y a la luz de los informes elaborados por el coordinador de seguridad y salud podrá imponer sanciones al **Adjudicatario** en caso de incumplimiento de las medidas de seguridad recogidas en la normativa al respecto.

El coordinador de seguridad y salud tiene potestad para retirar de obra a aquellos operarios que no cumplan con las medidas de seguridad previstas o con las indicaciones realizadas por el responsable de seguridad del **Adjudicatario** o por la **D.I.P.**.

No se permitirá la colocación de tapas, barandillas, defensas, etc construidas con madera. Todos los elementos de seguridad descritos serán metálicos soldados.

En concreto, se podrá sancionar con las siguientes cantidades para cada caso que a continuación se describe por cada día de incumplimiento:

CONCEPTO	SANCIÓN
No tener materiales adecuados de balizamiento y de protección para proteger	60 €/ zona

los trabajos.	
Usar alargaderas eléctricas de más de 10 m. por el suelo.	60 €
No utilizar identificador de empresa.	60 €
No utilizar epis o utilizarlos en mal estado.	60 € /operario
Instalación inadecuada de andamios o escaleras.	60 €
Utilizar conexiones eléctricas en mal estado o inadecuadas.	60 €
Utilizar aparato musical en obra.	60 €
Utilizar auriculares en obra.	60 €
Usar lámparas o focos portátiles sobre el suelo.	60 €
No proteger adecuadamente los trabajos recién terminados.	60 €
Tener material fuera de la zona del puesto de trabajo.	60 €
Tener acopios distintos del adjudicado.	60 €
Tener desordenado el acopio.	60€
Paralizar la circulación del tráfico necesario para producción más de 15 minutos.	90 €
Obstaculizar las vías de acceso a la obra.	90 €
No respetar la zona asignada para acopios.	90 €
Ausencia de responsable a la llegada de camión de acopios.	90 €
Crear situaciones de conato de incendio.	150 €
Riesgo de caídas no evitado.	600 €
Ausencia de vallado o de iluminación en zona de tránsito.	900 €
Fumar dentro del recinto de la obra.	60 € y expulsión de la obra
Acción que represente un riesgo grave o muy grave de accidente.	900€ y expulsión de la obra

2.10. METODO '5S'

Las "5S" se corresponden con las iniciales de cinco palabras japonesas y en la aplicación concreta a esta obra son:

1. **Organización**
2. **Orden**
3. **Limpieza**
4. **Control visual**
5. **Seguridad**



2.10.1. Organización

El objetivo es conseguir que cada uno de los puestos de trabajo de cada uno de los operarios tenga todo lo necesario para la realización de su trabajo pero nada más que lo necesario.

Hace referencia a los medios con que debe contar el puesto de trabajo para ser eficaz: Medios auxiliares, herramientas, maquinaria, iluminación de la zona, cuadros eléctricos cercanos, etc.

Se considera muy importante que todas las zonas de paso designadas: pasillos, escaleras, viales exteriores estén **permanentemente despejadas** de modo que se pueda circular con comodidad y sin ningún impedimento.

Serán de cargo y cuenta del Adjudicatario el vallado y la policía del solar, cuidando de la conservación de sus líneas de linde y vigilado que, por los poseedores de las fincas contiguas, no se realicen, durante las obras, actos que mermen o modifiquen la Propiedad.

Toda observación referente a este punto será puesta inmediatamente en conocimiento de la Dirección Facultativa.

El Adjudicatario es responsable de toda falta relativa a la Policía Urbana y a las Ordenanzas Municipales, a estos respectos, vigentes en la localidad en que la edificación esté emplazada.

2.10.2. Orden

Se trata de que en la obra haya un sitio para cada cosa y cada cosa tenga su sitio.

A este efecto tendrá gran importancia el plano logístico que semanalmente presentará el Adjudicatario y en el que se marcarán las zonas en las que se van a dejar los diferentes acopios. De esta manera se evitarán interferencias entre los gremios para acceder a los materiales acopiados y todos los materiales podrán ser encontrados por cualquier persona de manera rápida.



2.10.3. Limpieza

2.10.4. Control visual

Se trata de identificar en la obra las principales zonas: casetas de obra, zonas de acopio, pasillo, plantas del edificio, numeración de zapatas y pilares, etc. La rotulación será bien visible desde la distancia desde donde pueda ser observada.

Asimismo, todo el personal llevará en el casco la identificación de nombre y empresa a la que pertenece siendo el color del casco diferente para las diferentes empresas Adjudicatarias de los trabajos (blanco para edificación, azul para instaladores eléctricos, rojo para instaladores mecánicos, amarillo para la Propiedad y Dirección Facultativa, etc.)

2.10.5. Seguridad

Se trata de la revisión permanente de las medidas de seguridad en la obra e acuerdo con el Plan de Seguridad que, presentado por el Adjudicatario, sea aprobado por el Coordinador de seguridad y por la Propiedad.

2.10.6. ORLIMS ADJUDICATARIO

Dentro del aspecto de la buena construcción, el Adjudicatario deberá mantener **TODA LA OBRA** y sus dependencias (almacenes de materiales, acopios, casetas y oficinas de obras, vestuarios y aseos) **PERMANENTEMENTE en perfectas condiciones de 5S** ya que ello se considera de condición **IMPRESINDIBLE** para la compatibilidad de las obras con la actividad asistencial, para el control de la calidad, de los plazos y de la seguridad de la obra.

Por ello el Adjudicatario designará a un operario dedicado **EXCLUSIVAMENTE** a la realización de tareas relacionadas con las 5S.

Este operario deberá tenerse en cuenta dentro de sus gastos indirectos de la obra.

La Dirección de Facultativa podrá marcar la prioridad en los trabajos correspondientes a las 5S, aunque la responsabilidad y control de su eficacia recaerá sobre el Jefe de obra.



Expresamente se indica que los operarios dedicados a la ejecución de las labores de 5S, **NO** deberán dedicarse a realizar trabajos de limpieza que estén incluidos en las partidas de obra, como por ejemplo la retirada de los escombros de las rozas o los restos de proyectado de yeso.

Además semanalmente los viernes y cuando lo considere adecuado la Dirección Integrada de Proyecto, se realizarán zafarranchos para retirar aquellos materiales que se hayan podido ir acumulando durante la semana.

2.10.7. ORLIM DIP

Para el control del seguimiento y cumplimiento de la metodología 5S, la Dirección Integrada de Proyecto contará a su disposición de un ORLIM dedicado a labores de control y para realizar subsidiariamente aquellos trabajos referentes a 5S y que comprometidos por el Adjudicatario no se hayan realizado de acuerdo con lo indicado.

2.10.8. Partes de indemnización

En caso el de que el Adjudicatario incumpla las normas “5S” establecidas y acordadas previamente a la firma del contrato, la Dirección Integrada de Proyecto realizará los correspondientes Partes Diarios de Indemnización en el que se valorará de acuerdo con la tabla adjunta las sanciones económicas y el importe de los trabajos que haya tenido que realizar el ORLIM DIP debido a los incumplimientos del Adjudicatario.

Las indemnizaciones se recogen en el anexo a este pliego denominado “Aplicación del método de las ‘5S’ a la construcción”

2.11. VIGILANCIA

El servicio de vigilancia de seguridad permanecerá en la obra desde el momento en que la Propiedad decida y dado que está valorado en el presupuesto de contrato se medirán para su abono las horas (diurnas o nocturnas y en día laborable o festivo) que finalmente se haya prestado el servicio.



La labor del vigilante de seguridad de la obra será la de impedir el acceso a la misma a cualquier persona que no esté identificada mediante la correspondiente tarjeta de proximidad de identificación. A aquellas personas que por ser la primera vez que acceden a la obra o por otras causas no posean la correspondiente tarjeta de identificación se les tomará los datos.

En el caso de que se reincida en el acceso a obra de estas personas, se aplicarán las correspondientes sanciones por incumplimiento recogidas en la tabla del punto 1.9.8.

2.12. ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES

Serán de cuenta y riesgo del Adjudicatario todos los andamios, cimbras, máquinas y demás medios auxiliares que para la debida marcha y ejecución de los trabajos se necesiten, no cabiendo por tanto, al Propietario responsabilidad alguna por cualquier avería o accidente personal que pueda ocurrir en las obras por insuficiencia de dichos medios auxiliares.

Serán asimismo de cuenta y riesgo del Adjudicatario los medios auxiliares de protección y señalización de la obra, tales como vallado, elementos de protección provisionales, señales de tráfico adecuadas, señales luminosas nocturnas, etc., y todas las necesarias para evitar accidentes previsibles en función del estado de las obras, y de acuerdo con la legislación vigente.

2.13. INTERFERENCIAS CON LA ACTIVIDAD DE LA PROPIEDAD

Debido a la especial situación de la obra junto a un edificio industrial en funcionamiento el Adjudicatario garantizará que todo el personal interviniente conoce y aplica las específicas condiciones de trabajo que suponen la ejecución de obras en las cercanías de zonas ocupadas por personal de la Propiedad y de la propia actividad de la empresa.

En concreto se podrán especial hincapié en los recorridos de acceso del personal hasta la zona de obras, en los cierres de independización de las zonas con respecto a las zonas de trabajo de la Propiedad, en analizar la repercusión que un trabajo concreto puede tener sobre la actividad de la Propiedad en especial en lo referente a generación de ruidos, polvo, humos, olores, y cualquier otro tipo de actividad molesta.

2.14. OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Es obligación del Adjudicatario ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de la obra, aún cuando no esté expresamente estipulado en estas condiciones, siempre que sin apartarse de su espíritu y recta interpretación lo disponga la Dirección Facultativa por escrito.

2.15. SUPUESTOS DE CONTRADICCIONES

De existir contradicciones, en cuanto a las determinaciones económico - administrativas, entre los documentos que integran el proyecto y el Pliego de Condiciones Administrativas, prevalecerán las cláusulas contenidas en este Pliego de Condiciones Administrativas.

En el supuesto de contradicciones entre los documentos del proyecto prevalecerá lo descrito en el presupuesto de contrato, y en el caso de controversias que no obtengan un acuerdo entre la Dirección Facultativa y El Adjudicatario se decidirá por un arbitraje independiente designado por ambas partes.

3. CONDICIONES CONTRACTUALES DE INICIO, PLAZOS Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS CONTRATADAS

3.1. COMIENZO DE LAS OBRAS

Se considerará como fecha de comienzo de obra a todos los efectos, el **día de firma del Acta de Inicio de Obra**.

3.1.1. REPLANTEOS PARCIALES

Obligatoriamente y por escrito, deberá el Adjudicatario dar cuenta a la Dirección Facultativa del comienzo de los trabajos, antes de transcurrir veinticuatro horas de su inicio.

Una vez firmada el Acta por las citadas partes, el Adjudicatario quedará obligado a replantear por sí las partes de la obra según precise para su construcción, de acuerdo con los datos de los planos o los que le proporcione la Dirección Facultativa.



Para ello fijará en el terreno, además de las ya existentes, las señales y dispositivos necesarios para que quede perfectamente marcado el replanteo parcial de la obra a ejecutar.

La Dirección Facultativa, por sí o por el personal a sus órdenes podrá realizar todas las comprobaciones que estime oportunas sobre los replanteos parciales. También podrá, si así lo estima conveniente, replantear directamente, con asistencia del Adjudicatario, las partes de la obra que lo desee, así como introducir modificaciones precisas en los datos de replanteo general del proyecto. Si alguna de las partes lo estimase necesario, también se levantará Acta de estos replanteos parciales y, obligatoriamente, en las modificaciones del replanteo general debiendo quedar indicados en la misma los datos que se consideren necesarios para la construcción o modificación de la obra ejecutada.

Todos los gastos del replanteo general, así como los que se ocasionen al verificar los replanteos parciales y comprobación de replanteos, serán de cuenta del Adjudicatario.

El Adjudicatario responderá de la conservación de las señales fijas comprobadas en el replanteo general y de las que le indique la Dirección Facultativa de los replanteos parciales, no pudiendo inutilizar ninguna sin su autorización por escrito. En el caso de que, sin dicha conformidad, se inutilice alguna señal, la Dirección Facultativa dispondrá que se efectúen los trabajos necesarios para reconstruirla o sustituirla por otras, siendo de cuenta del Adjudicatario los gastos que se originen. También podrá la Dirección Facultativa suspender la ejecución de las partes de obra que estime oportuno, hasta que las señales sean sustituidas por otras una vez comprobadas y autorizadas.

Cuando el Adjudicatario haya efectuado un replanteo parcial para determinar cualquier parte de la obra general o de las auxiliares, deberá dar conocimiento de ello a la Dirección Facultativa para su comprobación si así lo cree ésta conveniente y para que autorice el comienzo de esta parte de la obra.

3.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El Adjudicatario habrá de finalizar la obra completamente para **el día que consta en el contrato firmado con la Propiedad.**

Para que un retraso en la ejecución de las obras pueda ser admitido sin indemnización a la Propiedad, serán exigibles los tres documentos siguientes:

1. Escrito del Adjudicatario, con acuse de recibo de la Dirección Facultativa indicando la fecha y el motivo alegado para incurrir en demora de plazo. Este escrito deberá remitirse antes de transcurridos tres días desde la causa que originase el retraso.
2. Certificado de la Dirección Facultativa, expresando claramente que la demora producida se debe a causa de fuerza mayor.
3. Aprobación de ampliación de plazo por parte de la Propiedad y su notificación al Adjudicatario.

No serán causa justificable de retraso ni causa de fuerza mayor en la ejecución de las obras, las siguientes:

1. La lluvia, nieve, ni viento, ni otros fenómenos meteorológicos que ocurran durante la ejecución de las mismas. El Adjudicatario debe estimar que durante el plazo de ejecución de las obras, es previsible que haya inclemencias meteorológicas durante **cinco días** que incluirá en su planificación y programación de oferta que se adjunta al contrato de adjudicación. A partir de ese número de días, si dichas condiciones meteorológicas impiden de manera evidente realizar trabajos incluidos dentro del camino crítico de la programación activa en ese momento, de mutuo acuerdo entre la Dirección Facultativa y El Adjudicatario, y solo entonces, la Propiedad aceptará, sin indemnización, un incremento en el plazo total de las obras, igual al número de días en los que se hayan producido dichas circunstancias.
2. Las huelgas y demás problemas laborables que se puedan producir, siempre que sean en el seno de la empresa del Adjudicatario o de las subcontratas. Sí serán causa de fuerza mayor las huelgas sectoriales que afecten a la ejecución de la obra.
3. Si durante la ejecución de las obras, surgiese algún imprevisto o cambio respecto al proyecto original, el Adjudicatario tendrá derecho a su total definición pero deberá solicitarlo con al menos dos semanas de anticipación respecto a la fecha que, según el planning actualizado, debiera comenzarse esa unidad de obra. Esa solicitud deberá ser hecha en las reuniones de obra semanales y por escrito ya que de otra forma no serán consideradas. Este tema se considera FUNDAMENTAL y así será exigido; por ello, el Adjudicatario deberá haber hecho un detallado estudio del proyecto en su oferta.

3.3. PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Tanto la Propiedad como la Dirección Facultativa, pueden detener la ejecución de la obra contratada para la comprobación de las condiciones en que se está realizando, siempre que existan indicios de incumplimiento del Contrato de Adjudicación y/o de la normativa vigente.

En el caso de que se compruebe la inexistencia de estos incumplimientos, o de que los mismos no sean imputables al Adjudicatario, éste podrá solicitar y la Propiedad deberá conceder una ampliación del plazo de ejecución equivalente al retraso originado por esta comprobación.

3.4. PLAN Y CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. PLAZOS PARCIALES

3.4.1. PLAN DE OBRA: PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

En el Plan de Obra que se adjunta al contrato de ejecución de las obras quedará reflejada por semanas la evolución de la ejecución de las diversas unidades de la obra.

En el Plan de Obra se presentará la valoración mensual a realizar valorado según el Presupuesto de Ejecución por Contrata del proyecto.

El Plan de Obra de trabajo incluirá los siguientes datos:

1. **PLANIFICACIÓN:** Se deberán explicitar y definir cada una de las distintas actividades o tareas que se requieran para realizar las obras. Para cada una de ellas deberá indicarse su forma de ejecución, las unidades comprendidas (p.ej. 850 m² de levante de ladrillo) y los medios necesarios para su realización (p.ej. Equipo albañilería = 2 oficiales + 1 peón) así como su rendimiento justificado (30 m²/día·equipo), los cuales quedarán adscritos a ellas.

El Adjudicatario deberá presentar la justificación de que con los medios propuestos y rendimientos de los mismos se efectuará cada una de las tareas o actividades en la duración temporal que él les asigne.

2. **PROGRAMACIÓN:** Consiste en introducir en un “calendario” la PLANIFICACIÓN antes citada, estableciéndose así un programa temporal que concatene en el tiempo las actividades o tareas citadas en la PLANIFICACIÓN. Para ello, se deberá presentar lo siguiente:

- Ordenación en actividades y tareas de las unidades que integran el proyecto con expresión del volumen de éstas.
 - Asignación en fechas de calendario, de los plazos de ejecución de las diversas actividades o tareas.
 - Para aquellas tareas que requieran un suministro de material exterior por parte de un subcontratista o fabricante (p.ej. carpintería de madera) se deberá reflejar en la programación la fecha de petición del material, el plazo de fabricación y la fecha de entrega en obra.
 - Se representarán asimismo los tiempos tecnológicos que sea necesario respetar entre operaciones (por ejemplo, desencofrado de forjado 28 días después del hormigonado).
 - Representación gráfica de las diversas actividades o tareas en un diagrama de barras tipo GANTT, que incluya el cálculo de las cantidades a certificar mensualmente. Deberá ser hecho con el programa Microsoft Project. No podrá haber ninguna actividad que tenga una duración superior a 15 días naturales, de forma tal que si un trabajo tuviese una duración superior, deberá descomponerse en actividades parciales de menos de 15 días naturales; de esa manera se consigue poder llevar un mejor control del cumplimiento de la programación.
 - El Camino Crítico de la programación deberá quedar perfectamente claro, definido y resaltado en color diferente.
3. CALENDARIO DE PAGOS: Consiste en hacer una previsión económica estimada de las certificaciones de acuerdo con las tareas y su presupuesto de ejecución que está previsto realizar en cada uno de estos periodos mensuales de obra.

Este Plan de Obra de trabajo tendrá carácter contractual, figurando en el contrato y siendo objeto de obligado cumplimiento tanto en los plazos finales como en los parciales.

3.4.2. PLAN DE OBRA SEMANAL

El Adjudicatario presentará un presentar un planning semanal en el que se indiquen de forma exacta el avance que han tenido las actividades a lo largo de la semana y la previsión de trabajos y avances para las próximas semanas. El formato de este informe será facilitado al Adjudicatario por la Dirección Integrada de Proyecto. En caso de incumplimiento, se pondrán unas multas, cuyo coste se rebajará en la certificación mensual.



3.4.3. FLEXIBILIDAD DEL ADJUDICATARIO Y DE SUS SUBCONTRATAS

El Adjudicatario asume en la contratación de la obra la condición de contar con la flexibilidad necesaria para el cumplimiento de los compromisos de plazos acordados.

En particular, el Adjudicatario y sus subcontratas están obligados a poner a disposición de la obra cuando ésta lo requiera al menos el TRIPLE de los recursos asignados para cada tarea en la planificación contractual sin que esto suponga un incremento del precio unitario de la partida.

No obstante lo anterior, si el Adjudicatario pone a disposición de la obra el triple de los recursos asignados pero la fecha de terminación de la tarea sigue retrasándose por causas ajenas al adjudicatario y además la tarea está dentro del camino crítico de la obra, este retraso se añadirá a la fecha final de terminación de la obra establecida en contrato.

Entre las causas de aplicación de esta condición estarán las variaciones del proyecto introducidas por la Propiedad, los retrasos de terceros que condicionen el inicio del trabajo del adjudicatario, las indefiniciones de la Dirección Facultativa y cualquier otra causa a juicio de la Dirección Integrada de Proyecto. que provoquen retraso en el inicio o que requiera adelantar su fecha de finalización.

Igualmente la Dirección Integrada de Proyecto podrá exigir la ejecución de determinados trabajos en horas nocturnas o en fines de semana o festivos sin que esto suponga más que el incremento de precio que se especifique y acuerde en el contrato de adjudicación.

Expresamente se indica, y así lo asume el Adjudicatario y sus subcontratistas, que los operarios adicionales deberán tener cualificación profesional equivalente a los asignados inicialmente a este trabajo.

Ejemplo:

Si el montaje del techo del pasillo está previsto realizarlo en tres semanas con dos personas pero debido al retraso en el montaje de instalaciones no puede comenzarse en la fecha indicada la Dirección Integrada de Proyecto podrá exigir la presencia en obra de hasta 6 operarios de la empresa a la que se haya subcontratado este trabajo para terminarlo en una semana. Si además en la semana en que hay que hacer el trabajo coincidiera un festivo el trabajo debería hacerse igualmente y no tendría otro sobrecoste que el debido a las horas trabajadas en el día festivo de acuerdo al % de incremento acordado en contrato.

3.5. INDEMNIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

Se acuerda una penalización por incumplimiento de plazos por causas imputables al Adjudicatario de un 1% semanal sobre el importe total de la adjudicación objeto del contrato, a partir de la segunda semana de retraso, hasta un máximo del 10%.

Se establece como fecha de finalización de las partidas de la obra de referencia incluidas en el presente contrato el **día establecido en la documentación incluida en el contrato de obra firmado por el adjudicatario y la propiedad.**

Ejemplo: La colocación de la cerámica se debe finalizar para el 4 de diciembre de 2007, si se termina adecuadamente para que **la Propiedad** pueda hacer uso de él, el 5 de diciembre, no se aplicaría ninguna penalización.

Si se finalizara el 10 de diciembre tampoco sufriría ninguna penalización.

Si se finalizara el 11 de diciembre sufriría una penalización del 1% del presupuesto.

Si se finalizara el 18 de diciembre no sufriría una penalización adicional al 1%.

Si se finalizara el 19 de diciembre sufriría una penalización adicional de otro 1% que sumada a la anterior penalización tendríamos una penalización total del 2% del presupuesto y así sucesivamente.

Para que un retraso en la ejecución pueda ser admitido sin penalización, serán exigibles:

Escrito del Adjudicatario con acuse de recibo por parte de la Propiedad o de la Dirección Facultativa, indicando la fecha y el motivo alegado para incurrir en demora de plazo. Este escrito deberá remitirse antes de transcurridos dos días desde la causa que originase el retraso.

Certificado de la Dirección Facultativa expresando claramente que la demora producida se debe a causa de fuerza mayor.

Aprobación de ampliación de plazo por parte de la Propiedad y su notificación al Adjudicatario.

En ningún caso se aceptarán como causas de fuerza mayor las siguientes:

Falta o dificultad de encontrar operarios o materiales de las características especificadas en el Proyecto o acordadas por escrito entre Dirección Facultativa y Adjudicatario que modifiquen a aquéllas, salvo que pueda demostrarse causa de fuerza mayor y sea aceptada como tal por la Dirección Facultativa.

Condiciones climatológicas adversas no excepcionales ni de efecto catastrófico durante el plazo de la obra y/o consecuencias derivadas de dichas condiciones como por ejemplo: imposibilidad de utilizar materiales deteriorados temporalmente por la humedad, negativa del personal de obra del Adjudicatario para trabajo en dichas condiciones, etc.

Falta de definición en el proyecto o falta de toma de decisiones de la Dirección Facultativa que no hayan sido comunicadas por escrito a la citada Dirección Facultativa con al menos una semana de antelación respecto a cuando tuvieran que ser realizadas en obra según planning aprobado. Será condición necesaria que el Adjudicatario haya comunicado fehacientemente esa indefinición mediante acuse de recibo firmado por la Dirección Facultativa o mediante fax enviado a la citada Dirección. La actividad sólo será considerada causa de fuerza mayor respecto al plazo, si esa actividad forma parte del planning vigente en cada momento. Es obligación del Adjudicatario demostrar que efectivamente, esa actividad es camino crítico.

Las huelgas y demás problemas laborales que se puedan producir siempre que éstas estén producidas dentro de la empresa del Adjudicatario o de las subcontratas. Serán causa de fuerza mayor las huelgas sectoriales que afecten a la ejecución de la obra..

Aquellos retrasos que incluso por motivos ajenos al Adjudicatario, pudieran producirse en algunas de las actividades del planning, siempre que ese retraso no altere o afecte al camino crítico de la planificación vigente de la obra.

3.6. RECEPCIÓN PROVISIONAL

Para proceder a la recepción provisional de las obras será necesaria la asistencia de la Propiedad, de la Dirección Facultativa de la obra, de la Dirección Integrada de Proyecto y del Adjudicatario o su representante, debidamente autorizado.

Si las obras se encuentran en buen estado y han sido ejecutadas con arreglo a las condiciones establecidas, se darán por recibidas provisionalmente, comenzando a correr en dicha fecha el plazo de garantía que se considerará de doce meses.

La recepción provisional se formalizará mediante la correspondiente Acta de Recepción Provisional cuya validez deberá refrendarse siempre con la firma de la Propiedad.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar en el acta y se especificará en la misma las precisas y detalladas instrucciones que la Dirección Facultativa debe señalar al Adjudicatario para remediar los defectos observados, fijándose un plazo para subsanarlos, expirado el cual se efectuará un nuevo reconocimiento en idénticas condiciones a fin de proceder, de nuevo, a la recepción provisional de la obra.

Si el Adjudicatario no hubiese cumplido con los compromisos de finalización de trabajos, se declarará resuelto el contrato con pérdida de la fianza por no haber finalizado la obra en el plazo estipulado, a no ser que la Dirección Facultativa, crea procedente concederle un nuevo plazo, que será improrrogable.

En los casos en que proceda (instalaciones de equipos mecánicos o eléctricos) el Adjudicatario entregará toda la documentación adecuada para su mantenimiento. Se realizará, en el acto de la recepción provisional, las pruebas que se consideren convenientes para comprobar su correcto funcionamiento.

Al acta de recepción provisional se adjuntará la última certificación de obra que tendrá el carácter de liquidación de la misma y cuya firma implicará su aceptación por ambas partes. La liquidación de obra deberá ser aprobada por ambas partes y en ningún caso podrá ser aprobada de oficio.

En el caso de que la Propiedad necesitara ocupar la obra en parte o en su totalidad antes de la firma del acta de recepción provisional se elaborará un acta de recepción parcial donde se especifiquen los trabajos que queden por ejecutar.

3.7. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

Previamente a la firma del acta de recepción provisional, el Adjudicatario habrá entregado a la Dirección Facultativa la documentación final de obra. Esta documentación comprende los siguientes apartados:

1. **Memoria** descriptiva de todo lo construido e instalado con criterios de diseño y cálculos.
2. **Mediciones** de lo realmente ejecutado.
3. **Certificación final** económica de liquidación de las obras e instalaciones realmente ejecutadas.

4. **Carpeta de materiales:** que incluye catálogos originales con documentación técnica referente a **TODOS** los materiales y equipos instalados indicando fabricante, marca y modelo, suministrador, agenda con personas de contacto, etc.
5. **Resultados de todos los ensayos** y actas de pruebas realizados a la instalación según las normativa vigente (UNE, NTE, CPI, RITE, RBT, etc.).
6. **Tramitaciones oficiales** realizadas para la legalización de la instalación en los organismos competentes.
7. **Planos "as built"** de todo lo instalado: Estos planos serán resultado de la actualización de los planos activos de trabajo facilitados por la Ingeniería en los que el Adjudicatarios corregirá y recogerá TODAS las modificaciones de disposición, trazado, elementos de sectorización, materiales, etc. de modo que en la fecha de Recepción Provisional de los trabajos, la información que conste en estos planos "as built" coincida **EXACTAMENTE** con la realidad de la instalación. El formato de presentación será en AUTOCAD versión \geq 2004.
8. **Instrucciones de manejo** de los edificios e instalaciones.
9. **Recomendaciones de mantenimiento** de la instalación y relación de repuestos recomendados.
10. **Informe de salvedades y recomendaciones.**

La documentación final de obra se irá elaborando de forma conjunta conforme avance la ejecución de la obra con el fin de no demorar la presentación de la misma.

Esta documentación se presentará por triplicado y en soporte papel e informático (CD).

Expresamente se indica que **NO** se realizará la firma del acta de recepción provisional de las obras hasta que **TODA** la documentación descrita en este apartado esté completamente terminada y presentada.

3.8. PERIODO DE GARANTÍA

El periodo de garantía será de **UN AÑO**, contando a partir de la fecha de firma del Acta de Recepción Provisional, siendo de cuenta del Adjudicatario la corrección de las deficiencias, errores o vicios de construcción, de instalación o de materiales que se observen durante él, pues de no hacerlo voluntariamente o a requerimiento de la Dirección Facultativa, se podrán ejecutar directamente por un tercero con cargo al Adjudicatario, respondiendo para ello con la fianza definitiva.

La garantía deberá cubrir cualquier avería en las instalaciones, piezas mecánicas y eléctricas suministradas por el Adjudicatario excepto en el caso demostrado de uso indebido.

No se considera incluido en la garantía el consumo de materiales fungibles ni los consumos de energía, agua, etc. que serán por cuenta de la Propiedad desde la fecha de firma del acta de recepción provisional.

El Adjudicatario no responderá de los materiales entregados por la Propiedad, en el caso de que lo hiciese, salvo que, en su caso, se demuestre que el fallo lo ha sido debido a una mala manipulación realizada por el mismo.

Si el Adjudicatario se negase a hacer por su cuenta los trabajos precisos para utilizar la obra en las condiciones contratadas La Dirección Facultativa, en nombre y representación de la Propiedad, los ordenará ejecutar a un tercero o directamente por administración abonando su importe con la fianza depositada, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho el Propietario en el caso de que el importe de la fianza no bastase para abonar el importe de los gastos efectuados en las unidades de obra que no fueren de recibo.

3.9. RECEPCIÓN DEFINITIVA

Finalizado el plazo de garantía, se procederá a la recepción definitiva con las mismas formalidades señaladas en los Artículos precedentes para la provisional: si se encuentran las obras en perfecto estado, sin deficiencias, errores o vicios de construcción, de instalación o de materiales; se darán por recibidas definitivamente.

En caso contrario, se procederá de idéntica forma que la preceptuada para la recepción provisional, sin que el Adjudicatario tenga derecho a percepción de cantidad alguna, en concepto de ampliación del plazo de garantía y siendo obligación suya hacerse cargo de los gastos de conservación hasta que la obra haya sido recibida definitivamente.

Si las obras se encontrasen en las condiciones debidas se recibirán con carácter definitivo; no obstante, si las obras ejecutadas fallasen con posterioridad a la recepción definitiva por vicios ocultos en la construcción o debido a incumplimiento fraudulento del contrato por parte del Adjudicatario, responderá éste de los daños y perjuicios en el término de tres años en caso de vicios ocultos y diez o quince respectivamente en caso de ruina estructural debido a vicios de la construcción o a la falta del contratista a las condiciones del contrato.

Estas condiciones no son óbice para el obligado cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999 de 5 de noviembre).

3.10. PRÓRROGA DEL PERIODO DE GARANTÍA

Si al proceder al reconocimiento para la recepción definitiva alguna obra se encontrase sin las debidas condiciones, se prorrogará el período de garantía hasta que la obra esté en disposición de ser recibida, sin abonar al Adjudicatario cantidad alguna en concepto de ampliación del plazo de garantía, ni devolver el importe de las fianzas realizadas.

Será obligación suya continuar encargado de reparación de las obras en cuestión, siendo aplicable en caso de que el Adjudicatario se negase a realizar los trabajos pendientes, lo especificado al respecto en la cláusula “PERIODO DE GARANTIA”.

3.11. DEVOLUCIÓN DE FIANZA

La fianza depositada será devuelta al Adjudicatario en un plazo que no excederá de 7 (siete) días una vez firmada el Acta de Recepción Definitiva de la obra.

La fianza definitiva se devolverá con las deducciones que procedan por las incidencias, desperfectos, vicios, pagos a terceros, etc., que se hubieran producido durante la obra y el periodo de garantía.

4. CONDICIONES CONTRACTUALES GENERALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CONTRATADAS

4.1. CRITERIOS GENERALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos a realizar se ejecutarán de acuerdo con el proyecto y demás documentos redactados por la Dirección Facultativa autora del mismo.

La descripción del Proyecto y los planos de que consta figuran en la Memoria.

Cualquier variación que se pretendiere ejecutar sobre la obra proyectada deberá ser puesta, previamente, en conocimiento de la Dirección Facultativa, sin cuyo conocimiento no será ejecutada. Además, si supone sobrecosto, se deberá contar con la autorización previa de la Propiedad.

En caso contrario la Contrata, ejecutante de dicha unidad de obra, responderá de las consecuencias que ello originase.

Es obligación del Adjudicatario, el ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aun cuando no se halle expresamente estipulado en los Pliegos de Condiciones, siempre que sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga la Dirección Facultativa y dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos determinen para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

4.2. VARIACIONES Y MEJORAS

No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que la Dirección Facultativa, previo visto bueno de la Propiedad, 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 Contrato.

Tampoco se admitirán aumentos de obra en las unidades contratadas, salvo caso de error en las mediciones del proyecto, a menos que la Dirección Facultativa ordene, también por escrito, y con la autorización de la Propiedad, la ampliación de las contratadas.

4.3. CORRECTA EJECUCIÓN

El Adjudicatario, como es natural, debe emplear los materiales y mano de obra que cumplan las condiciones exigidas en las Condiciones generales de índole técnica del Pliego General de Condiciones Varias de la Edificación 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, el Adjudicatario es el único 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 pueda servirle de excusa ni le otorgue derecho alguno la circunstancia de que la Dirección Facultativa o sus subalternos no le hayan llamado la atención sobre el particular, ni tampoco el hecho de que hayan sido valoradas en las certificaciones parciales de la obra que siempre se supone que se extienden y abonan a buena cuenta.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando la Dirección Facultativa o su representante en la obra adviertan vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados, o que 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, podrán disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado y todo ello a expensas del Adjudicatario. Si ésta no estimase justa la resolución y se negase a la demolición y reconstrucción ordenadas, se procederá de acuerdo con lo establecido en este Pliego de Condiciones.

4.4. TRABAJOS DEFECTUOSOS, MAL EJECUTADOS Y NO AUTORIZADOS

Si el trabajo en cualquier etapa no cumpliera los requisitos del proyecto o los que hubieren sido dictados por la Dirección Facultativa, se considerará defectuoso, y la Dirección Facultativa estará autorizada para ordenar que se rectifique o se derribe y reconstruya por cuenta del Adjudicatario. En caso de que éste no comenzase la rectificación ordenada dentro del término de 15 días naturales a contar de la fecha de la correspondiente notificación, la Propiedad podrá proceder a la rectificación o demolición, y reconstrucción necesarias con un tercero. El costo de estas operaciones se deducirá del saldo que, en ese momento, tenga la Propiedad, o llegue a tener, o del monto de la fianza definitiva.

Se considera como trabajo no autorizado, el efectuado antes de que la Dirección Facultativa hubiera ordenado su aceptación, indicando las alineaciones y niveles necesarios conforme al proyecto e igualmente cualquier trabajo extraordinario que se ejecute sin su autorización. Los trabajos no autorizados no se pagarán pudiendo la Propiedad hacerlos demoler en los términos establecidos esta cláusula. El Adjudicatario no tendrá derecho a percibir remuneración alguna por la ejecución del trabajo rechazado ni por su demolición. La ejecución correcta del trabajo que se hiciera después conforme al proyecto u órdenes de la Dirección Facultativa le será pagada a los precios acordados.

Las demoliciones y reconstrucciones no alterarán el Plan de Obra en lo que a plazo total se refiere.

Dentro de los trabajos autorizados, las variaciones que se detecten sin haber sido notificadas, aun cuando no comprometan la buena ejecución y terminación de estos, no se abonarán si no han sido debidamente notificadas.

4.5. VICIOS OCULTOS

Si la Dirección Facultativa tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar, en cualquier tiempo y antes de la recepción definitiva, las demoliciones que crea necesarias para reconocer los trabajos que suponga defectuosos.

Los gastos de demolición y reconstrucción que se ocasionen serán de cuenta del Adjudicatario, siempre que los vicios existan realmente, y, en caso contrario, correrán a cargo de la Dirección Facultativa de la Obra.

4.6. MATERIALES

4.6.1. PROCEDENCIA DE LOS MATERIALES

Los materiales necesarios para la ejecución de las obras serán suministrados por el Adjudicatario o subcontratistas autorizados.

Los materiales procederán directa y exclusivamente de los lugares, fábricas o marcas elegidos por el Adjudicatario y que previamente hayan sido aprobados por la Dirección Facultativa

En casos especiales, tanto en proyecto como en obra, se definirá la calidad mediante la especificación de determinar marcas y tipos de material a emplear. Estos casos son aquellos en que la función específica del material o equipo, los componentes de diseño (forma, color, textura, etc.) o bien la garantía de un adecuado servicio técnico de mantenimiento son determinantes para la aceptación del material.

En las partidas de presupuestos que se citen expresamente marcas o modelos de materiales, el Adjudicatario está obligado a componer su oferta económica previendo la utilización de dichas marcas.

Una vez adjudicada la obra, previamente a la adquisición de los materiales, podrá proponer a la Dirección Facultativa, además del material previsto en el proyecto, otras alternativas de materiales, de procedencia o de marca. La Dirección Facultativa juzgará su grado de equivalencia y confirmarán la aprobación de lo proyectado o en su caso informarán razonada y favorablemente a la Propiedad la propuesta del Adjudicatario de cambio del material proyectado.

Para poder considerarse estas propuestas de nuevos materiales deberán inexcusablemente ir acompañadas de su precio en los términos y condiciones descritos en el presente Pliego de Condiciones Administrativas. Se acompañarán además las propuestas de la documentación técnica, ensayos de laboratorio, etc... que la dirección facultativa precise para poder determinar la equivalencia del citado material.

4.6.2. APROBACIÓN PREVIA DE LOS MATERIALES

Con independencia de que un material esté definido en el proyecto, y más en el caso de propuesta de cambio de marca de material, el Adjudicatario antes de su adquisición presentará a la Dirección Facultativa muestras e información técnica suficiente para que ésta confirme la idoneidad del material y su puesta en obra. En los casos que la Dirección Facultativa, estime necesarios solicitará del fabricante u ordenará al Adjudicatario la realización de ensayos previos antes de su autorización a la adquisición.

La aprobación del material o la autorización de su adquisición no es obstáculo para que en la recepción de los materiales puedan rechazarse parte o la totalidad del suministro si este no se adecua a la muestra aprobada.

Será condición necesaria para la tramitación de la 2ª certificación que el Adjudicatario haya presentado las muestras que haya exigido la Dirección Facultativa de mutuo acuerdo con el Adjudicatario.



No se procederá al empleo y colocación de los materiales y de los aparatos sin que antes sean examinados y aceptados por la Dirección Facultativa, en los términos que prescriben los Pliegos de Condiciones, depositando al efecto, el Adjudicatario, las muestras y modelos necesarios, previamente contraseñados, para efectuar con ellos las comprobaciones, ensayos o pruebas preceptuadas en el Pliego de Condiciones vigente en la obra.

Los gastos que ocasionen los ensayos, análisis, pruebas, etc., antes indicados, serán de cargo del Adjudicatario.

Cuando los materiales o aparatos no fueran de la calidad requerida o no estuvieren perfectamente preparados, la Dirección Facultativa dará orden al Adjudicatario para que los reemplace por otros que se ajusten a las Condiciones requeridas por los Pliegos o, a falta de éstos, a las órdenes de la Dirección Facultativa.

4.6.3. ALMACENAMIENTO DE MATERIALES

Las zonas destinadas a acopios requerirán la aprobación de la Dirección Facultativa, debiendo ser acondicionado a completa satisfacción de ésta una vez hayan cumplido su misión, de forma tal que recuperen su aspecto original.

El almacenamiento se realizará de forma que se garantice la conservación de los materiales en perfectas condiciones de utilización y siguiendo en todo caso las instrucciones de la Dirección Facultativa.

El Adjudicatario presentará, antes de la firma del acta de replanteo, un **PLAN LOGÍSTICO** en el que vendrán perfectamente reflejados los distintos acopios que se prevean.

Los acopios deberán estar perfectamente separados entre ellos mediante un eficaz balizamiento; cada tipo de acopio estará señalado con una rotulación clara y resistente al agua.

Los residuos procedentes de las obras se almacenarán provisionalmente en contenedores metálicos diferentes según el tipo de residuo, de acuerdo con el cumplimiento con la Normativa vigente en el Municipio, siendo el número de contenedores el que se estime de mutuo acuerdo. El Adjudicatario, en su PLAN LOGÍSTICO, deberá indicar con qué empresa realizará la retirada de los escombros, aportando el oportuno contrato y haciendo mención expresa de dónde terminarán esos residuos.

4.6.4. MATERIALES NO EMPLEADOS

La policía de la obra y la retirada de los materiales acopiados y no utilizados corresponden al Adjudicatario, de tal modo que deberán ser efectuados a medida que se realicen los trabajos.

4.7. SUBCONTRATAS Y TRASPASOS

La adjudicación de las obras se hace al Adjudicatario que frente a la Propiedad asume la completa responsabilidad para todos los trabajos, inclusive los de sus subcontratistas y en lo relativo a la calidad y plazos de ejecución de obra.

El Adjudicatario no podrá subcontratar, transmitir, ceder o traspasar ninguna parte de la misma, salvo a las empresas subcontratistas incluidas en la Documentación Técnica de su oferta, acreditado mediante los acuerdos correspondientes entre Adjudicatario y subcontratistas, y en las condiciones que se indique en la oferta. La aceptación de la subcontratación no relevará al Adjudicatario de su responsabilidad contractual que aún en este caso seguirá siendo el responsable principal y directo frente a sus obreros, acreedores y a la Propiedad.

Será condición necesaria para la aceptación de un subcontratista, su calificación previa. En esta calificación, la Dirección Integrada de Proyecto comprobará que la subcontrata propuesta (tanto el personal directivo como los encargados de los trabajos) conocen en lo que les afecta el presente Pliego de Condiciones y que esta subcontrata tiene capacidad técnica y humana para ejecutar la parte de obra asignada así como que cuenta con la flexibilidad referida en el punto 3.4.3 de este Pliego de Condiciones.

La Dirección Facultativa estará facultada para decidir la exclusión de aquellos subcontratistas que habiendo sido previamente aceptados, no demuestren, durante los trabajos, poseer las condiciones requeridas para la ejecución de los mismos. El Adjudicatario deberá adoptar las medidas precisas e inmediatas para la rescisión de dichas subcontrataciones. El incumplimiento de este apartado será causa suficiente para la rescisión del Contrato con pérdida de la fianza por parte del Adjudicatario.

La Dirección Facultativa tendrá potestad para poder hablar y pedir toda la información que considere oportuno para el buen avance de las obras a las subcontratas de que participen en la obra. Esta condición será expresamente aceptada por el Adjudicatario quien la transmitirá a sus subcontratas.

En ningún caso el hecho de que el subcontratista transmita a la Dirección Integrada de Proyecto información veraz sobre el estado concreto de fabricación o suministro o sobre las previsiones de dotación de recursos, rendimiento o plazos de ejecución podrá suponer perjuicio de ningún tipo o represalia por parte del Adjudicatario al subcontratista.

4.8. CESIONES DE OBRA A TERCEROS

El Adjudicatario no podrá ceder ni traspasar sus derechos y obligaciones a otra persona, ni tratar con terceros la realización de determinadas unidades de la obra, sin el pleno consentimiento de la Dirección Facultativa y que, aún en el caso de que lo autorice, serán indivisibles ante la Propiedad las obligaciones y derechos que del contrato se deriven, sin que mientras subsista se reconozca personalidad más que al Adjudicatario.

4.9. TRABAJOS REALIZADOS POR TERCEROS DENTRO DE LA OBRA

La Propiedad se reserva el derecho de la contratación de otras empresas, aparte del Adjudicatario, para la realización de partes de la obra, no teniendo el Adjudicatario la obligación de vigilancia, supervisión y limpieza de las partes de la obra ejecutadas por dichas empresas.

4.10. RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Podrán ser causas de resolución **automática** del contrato, sin necesidad de ningún trámite judicial, las siguientes:

1. El incumplimiento de las medidas de Seguridad y Salud en el trabajo.
2. El incumplimiento notorio del plazo, de no mediar causa de fuerza mayor. Es condición suficiente para ello la acumulación por cuenta del Adjudicatario de indemnizaciones por incumplimiento de plazo parcial, que sumen el importe que se ha indicado en la cláusula, "INDEMNIZACIONES POR INCUMPLIMIENTOS DE PLAZO".
3. La muerte, o incapacidad del Adjudicatario o la extinción de su personalidad jurídica.
4. La mera solicitud de declaración de concurso del Adjudicatario.



En los dos casos anteriores (puntos 3 y 4) y si los herederos o administradores concursales se comprometieran a llevar a cabo las obras bajo las condiciones del contrato, la Propiedad podrá admitir o desechar dicho compromiso, sin que en éste último caso, tengan aquéllos derecho a indemnización alguna.

5. Las alteraciones del Contrato por las causas siguientes:
 - La modificación del Proyecto en forma tal que represente alteraciones fundamentales del mismo, a juicio de la Dirección Facultativa.
 - La modificación de unidades de obra sin autorización previa de la Dirección Facultativa y de la Propiedad.
6. La reiterada falta de acatamiento de las instrucciones emanadas de la Dirección Facultativa.
7. El mutuo acuerdo de los contratantes.
8. El incumplimiento de cualquiera de las prescripciones contenidas en el contrato de adjudicación firmado entre el Adjudicatario y la Propiedad. Como se ha indicado anteriormente, este Pliego de Condiciones Administrativas forma parte del contrato de adjudicación. El Adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días, para subsanar los motivos de incumplimiento que le hayan sido notificados.
9. La manipulación fraudulenta del Libro de Control de Obra.
10. El no dar comienzo el Adjudicatario a los trabajos dentro del plazo señalado en las condiciones particulares del Proyecto.
11. La paralización de la obra por tiempo superior a 15 días naturales por parte del Adjudicatario.
12. El abandono de la obra sin causa justificada.
13. La mala fe en la ejecución de los trabajos.
14. La terminación del plazo de ejecución de la obra, sin haberse llegado a ésta.

15. La Propiedad se reserva el derecho, y así lo conoce y asume el Adjudicatario, de resolver unilateralmente este contrato, debiendo abonar al Adjudicatario la obra realizada hasta ese momento valorándose de acuerdo a las cláusulas de este pliego, así como los materiales acopiados en obra y los materiales comprometidos exclusivamente para esta obra, no reaprovechables en otras y ya adquiridos a proveedores. El Adjudicatario, acepta voluntariamente que la Propiedad pueda continuar la obra con otra empresa a los quince días (15) de haber recibido por escrito notarial la decisión de la Propiedad de resolver unilateralmente la obra. El Adjudicatario se compromete, en ese plazo de quince días (15), a llevarse todos sus materiales y existencias que no hubieran sido abonadas por la Propiedad, y a presentar la liquidación de la obra realizada.

La resolución del contrato, por cualquiera de las causas anteriores, faculta a la Propiedad a contratar inmediatamente la realización de las obras pendientes con un tercero, de tal forma que los trámites legales no impidan el desarrollo de la misma, previo en su caso, el levantamiento de estado de mediciones, renunciando el Adjudicatario a todas las acciones e interdictos que pudieran corresponderle para paralizar las obras o para impedir el acceso y la ocupación de un nuevo Adjudicatario para la continuación de las mismas. Renuncia igualmente el Adjudicatario al derecho de retención que pueda corresponderle por las obras realizadas.

4.11. CONTAMINACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

El Adjudicatario estará obligado a cumplir las órdenes de la Dirección Facultativa, cuyo objeto sea evitar la contaminación del aire, cursos de agua, en general, de cualquier clase de bien público o privado que pudieran producir las obras o instalaciones y talleres anejos a las mismas, aunque hayan sido instaladas en terrenos de propiedad del Adjudicatario, dentro de los límites impuestos en las disposiciones vigentes sobre conservación de la naturaleza y medio ambiente.

4.12. CONSERVACIÓN DE SERVIDUMBRES

El Adjudicatario está obligado a mantener provisionalmente durante la ejecución de las obras, y a reponer a su finalización, todas las servidumbres.

5. CONDICIONES CONTRACTUALES DE CONTROL ECONÓMICO DE LAS OBRAS CONTRATADAS

5.1. CRITERIOS GENERALES

Como base fundamental de estas Condiciones Generales de índole Económica se establece el principio de que el Adjudicatario debe percibir el importe de todos los trabajos ejecutados, siempre que éstos se hayan realizado con arreglo y sujeción al Proyecto y Condiciones Generales y particulares que rijan la construcción del o los edificio/s y obra/s aneja/s contratada/s.

5.2. GARANTÍAS Y FIANZA

El Adjudicatario a la firma del contrato presentará una fianza por importe del 30% del precio del contrato (IVA incluido).

Esta fianza se depositará en forma de aval bancario a primer requerimiento, que deberá ser emitido por una entidad bancaria de primer orden con renuncia a los beneficios de división, orden y exclusión conforme al Modelo contemplado en el Anexo nº 5 del Pliego Regulador de la Contratación. Esta fianza se mantendrá en poder de CENER hasta la fecha de firma del Acta de Recepción Provisional según se describe en la cláusula 3.6 .

Con la misma fecha del Acta de Recepción Provisional se devolverá al Adjudicatario la fianza que será sustituida por éste en el mismo momento por una nueva fianza para el periodo de garantía descrito en la cláusula 3.8. Esta nueva fianza será por importe del 5% del precio del contrato (IVA incluido) en forma de aval bancario a primer requerimiento, que deberá ser emitido por una entidad bancaria de primer orden con renuncia a los beneficios de división, orden y exclusión conforme al Modelo contemplado en el Anexo nº 5 del Pliego Regulador de la Contratación

La fianza responderá del cumplimiento de todas las obligaciones del Adjudicatario, dimanantes de la presente licitación, así como al resarcimiento de los daños y perjuicios y al abono de penalidades si hubiera lugar a ellos.

5.3. MEDICIÓN Y ABONO DE LA OBRA EJECUTADA

5.3.1. OBJETO DEL ABONO

El Adjudicatario deberá percibir el importe de todas aquellas unidades de obra que haya ejecutado, con arreglo a sujeción a los documentos del Proyecto, a las condiciones de la Contratación y a las órdenes e Instrucciones que, por escrito, entregue La Dirección Facultativa, y siempre dentro de las cifras a que asciendan los presupuestos aprobados.

Tanto en las certificaciones como en la liquidación final, las obras serán, en todo caso, abonadas a los precios que para cada unidad de obra figuren en la oferta aceptada, a los precios contradictorios fijados en el transcurso de las obras, de acuerdo con lo previsto en el Presente Pliego de Condiciones Generales de Indole Económica a estos efectos, así como respecto a las partidas alzadas y obras accesorias y complementarias.

En ningún caso, el número de unidades que se consigne en el Proyecto o en el Presupuesto podrá servir de fundamento para reclamaciones de ninguna especie.

5.3.2. MEDICIÓN DE LA OBRA

La forma de contratación de toda la obra, incluso de las instalaciones, es “**a medición**”.

Las mediciones se realizarán conjuntamente por el Adjudicatario y la Dirección Facultativa debiendo firmarse in situ, por ambos, las hojas resultantes de esas mediciones, siendo el resultado de esas mediciones documento válido para la realización de la certificación de la obra. Para estas mediciones se seguirán los mismos criterios que se han aplicado en las mediciones del proyecto y los recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas y Particulares.

Para la medición serán válidos los croquis y los datos que hayan sido conformados por la Dirección Facultativa y por el Adjudicatario. Caso de disconformidad de éste se darán como válidos los de aquella.

De esta medición se extenderá un acta de medición en la que constarán las posibles disconformidades del Adjudicatario.

La inasistencia del Adjudicatario a la medición no implicará su invalidez si ha sido debidamente avisado y se darán como válidos los datos que se extraigan, debiendo dejarse constancia de dicha inasistencia.



En aquellos casos en que no estén previstos los factores de conversión de peso a volumen se adoptarán los que disponga la Dirección Facultativa, quien justificará por escrito al Adjudicatario los valores adoptados.

El Adjudicatario pondrá a disposición de la Dirección Facultativa todos los medios materiales y humanos que sean necesarios para facilitar el trabajo de esas mediciones.

5.3.3. OBRAS O PARTES DE OBRA OCULTAS

Para las obras o partes de obras cuyas dimensiones y características hayan de quedar posterior y definitivamente ocultas, el Adjudicatario **estará obligado a avisar a la Dirección Facultativa** con la suficiente antelación, a fin de que ésta pueda realizar las correspondientes mediciones y toma de datos levantando los planos que las definan, cuya conformidad suscribirá el Adjudicatario.

En caso de falta de aviso escrito anticipado, el Adjudicatario queda obligado a aceptar las decisiones de la Dirección Facultativa. Corresponde al Adjudicatario probar en su caso, la existencia del aviso.

5.3.4. RELACIONES VALORADAS

El Adjudicatario tomando como las unidades de obra terminadas en cada periodo de certificación y medidas como se ha indicado, redactará **antes del día 20** de cada mes la correspondiente relación valorada a origen.

No podrá omitirse la redacción de dicha relación valorada mensual por el hecho de que, en algún mes la obra realizada haya sido de pequeño volumen o incluso nula a menos que la Propiedad hubiese acordado la suspensión de la obra.

La obra ejecutada se valorará a los precios de ejecución de contrata **que figuren en las unidades del presupuesto de contratación**. Los materiales acopiados no serán abonados al Adjudicatario.

5.3.5. PAGOS AL ADJUDICATARIO

El adjudicatario facturará el cinco (5%) por ciento del precio correspondiente por la ejecución de la Obra a la firma del contrato. CENER abonará dicha factura contra la recepción del aval del 30% del precio del contrato referido en la cláusula 5.2.



Los trabajos se abonarán a los precios contratados y mediante facturas mensuales, emitidas a mes vencido, durante el periodo de ejecución de la obra.

Tomando como base la relación valorada mensual, el Adjudicatario expedirá al menos tres originales de las correspondientes certificaciones con su correspondiente factura y se las entregará para su firma a la Dirección Facultativa acompañada de la relación valorada a efectos de su conformidad o reparos. Una vez esté aprobada por la Dirección Facultativa, será aprobada por la Dirección Integrada de Proyecto y se tramitará para su aprobación por parte de la Propiedad.

Dichas facturas mensuales se calcularán descontando un 20 % del total del precio del Contrato y dividiendo el resultado por el plazo de ejecución definitivo de la obra en meses.

La última certificación será la de liquidación provisional, por lo que si la obra sufriese retrasos, el período entre la penúltima y la última certificación será superior a un mes.

La última certificación tendrá, como mínimo, un importe del 20% del precio del contrato; esto significa que ese 20% final sólo se certificará cuando TODA la obra esté realmente acabada, la documentación final esté entregada y aceptada por la Propiedad y la obra lista para la firma del Acta de Recepción Provisional.

CENER abonará las facturas mediante transferencia bancaria en la cuenta designada al efecto por el Adjudicatario en el plazo máximo de sesenta (60) días naturales desde la recepción de la correspondiente factura.

Caso de demora en el plazo de presentación de la certificación por parte del Adjudicatario, la Propiedad se reserva el derecho de retrasar un mes el pago de la misma.

La Propiedad se reserva el derecho de exigir, antes del abono de las certificaciones, los documentos que estime convenientes para garantizar la propiedad de los elementos comprendidos en cada certificación.

Todas las entregas, aún las certificadas, se considerarán “a buena cuenta” de la certificación final no solo en las mediciones, sino también en los conceptos certificados, de forma que solo se confirmará su abono definitivo con la inclusión en dicha Certificación Final de Obra.

La Certificación Final tendrá el carácter de liquidación final de la Obra.

5.4. PRECIOS CONTRADICTORIOS

Para la valoración de las unidades de obra no previstas en el proyecto, se concertarán **previamente** a su ejecución, precios contradictorios entre el Adjudicatario y la Dirección Facultativa, en base a criterios similares a la relación de Precios Descompuestos que figuren en el proyecto y si no existiesen, en base a criterios similares a los empleados en la elaboración de las demás unidades del presupuesto del proyecto. Siempre que el precio aparezca en la base de precios de la construcción de la comunidad de Valencia se utilizará este. **En caso de no llegarse a un acuerdo en dichos precios, la Dirección Facultativa**, tendrá la facultad de proponer al Adjudicatario un precio dado por un suministrador o subcontrata, al que el Adjudicatario podrá cargar el 16% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, teniendo el derecho el Adjudicatario a ejecutarla o no. A todos los efectos se utilizará como Precios Unitarios los recogidos en el Anejo correspondiente **al presupuesto** del contrato de la obra. A estos Precios Unitarios procedentes del contrato se les aplicará el coeficiente de baja de la oferta económica global contratada.

No obstante lo dicho, y en caso de no mediar acuerdo, la Dirección Facultativa se reserva la posibilidad de disponer la realización de las unidades de obra en cuestión por un tercero incluso durante el desarrollo de la obra contratada.

También podrá la Dirección Facultativa, cuando lo estime conveniente, ordenar por escrito al Adjudicatario la realización inmediata de estas unidades de obra aunque no exista acuerdo previo en los precios, dejando esta valoración a posteriori. Siempre será necesario que quede constancia escrita de esta orden y el Adjudicatario quedará obligado a presentar por escrito, en el plazo de diez días desde dicha orden, justificación del presupuesto de la unidad sobre cuya valoración se aplicará lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo.

Es condición necesaria para el abono de una partida de obra no prevista en proyecto y encargada por la Dirección Facultativa, que en plazo no superior a 7 días de la fecha de su encargo, el Adjudicatario notifique el precio de la misma. En caso contrario, el precio de la partida imprevista lo marcará la Dirección Facultativa.

Los precios de unidades de obra así como los de los materiales o de mano de obra de trabajos que no figuren entre los contratados se fijarán contradictoriamente entre la Dirección Facultativa y el Adjudicatario y requerirán autorización expresa de la Propiedad. El Adjudicatario los presentará descompuestos, siendo condición necesaria la presentación y la aprobación de estos precios, antes de proceder a la ejecución de las unidades de obra correspondientes.



De los precios así acordados se levantarán actas, que firmarán por triplicado, La Dirección Facultativa, la Propiedad y el Adjudicatario o los representantes autorizados a estos efectos por estos últimos.

Tampoco se le admitirá reclamación de ninguna especie fundada en Indicações que, sobre las obras, se hagan en la Memoria, por no ser este documento el que sirva de base al Adjudicatario. Las equivocaciones materiales o errores aritméticos que el Presupuesto pueda contener ya por variación de los precios, respecto de los del cuadro correspondiente ya por errores aritméticos en las cantidades de obra o en su importe, se corregirán en cualquier época que se observen, pero no se tendrán en cuenta a los efectos de la rescisión del Contrato, señalado en los documentos relativos a las Condiciones Generales o Particulares de Indole Facultativa, sino en el caso de que la Dirección Facultativa o el Adjudicatario los hubieran hecho notar dentro del plazo de cuatro meses contados desde la fecha de la adjudicación. Las equivocaciones materiales no alterarán la baja proporcional hecha en la Contrata, respecto del Importe del presupuesto que ha de servir de base a la misma, pues esta baja se fijará siempre por la relación entre las cifras de dicho presupuesto antes de las correcciones y la cantidad ofrecida.

La Dirección Facultativa se niega, de antemano, al arbitraje de precios, después de ejecutada la obra, en el supuesto que los precios base contratados no sean puestos en su conocimiento previamente a la ejecución de la obra.

5.5. TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN Y AYUDA A OTROS GREMIOS

En el caso de ejecución de unidades de obra o trabajos por administración, así como en los de ayudas a otros gremios no previstos ni en el Anejo correspondiente al Proyecto ni en los contradictorios que se acuerden previamente entre la Dirección Facultativa y Adjudicatario, se utilizarán como precios unitarios los recogidos en la valoración de precios de mano de obra y maquinaria que se adjunten al contrato. Sobre estos precios no se aplicarán ningún tipo de sobreprecio o coeficiente de administración. Para el abono de estos trabajos **será condición absolutamente necesaria la presentación y la firma diaria de conformidad de la Dirección Facultativa, de partes diarios con especificación de la mano de obra y materiales empleados**, cuya copia se adjuntará en las certificaciones en que se incluya su abono. Sin dicha firma de conformidad, el Adjudicatario no podrá exigir abono alguno y estará a la valoración que dictamine la Dirección Facultativa.

5.6. REVISIÓN DE PRECIOS

Los precios contratados se entienden **fijos y no revisables**. Por tanto el Adjudicatario no podrá, bajo ningún pretexto, reclamar aumento en los precios fijados en el contrato ni modificación en las condiciones del mismo, pues **éste se hace a riesgo y ventura** para el Adjudicatario.

No obstante, si por orden de la Propiedad la obra estuviese parada más de doce (12) meses, se revisarán los precios del proyecto, correspondiente al tiempo de paralización. Dicha revisión se realizará conforme a la variación habida en el Índice Oficial de Precios al Consumo (I.P.C.), publicado en el B.O.E., durante el tiempo de paralización. No se aplicará por tanto ninguna fórmula polinómica de revisión de precios.

Si el Adjudicatario, antes de la firma del Contrato, no hubiese hecho la reclamación u observación oportuna no podrá, bajo ningún pretexto de error u omisión, reclamar aumento de los precios fijados en el cuadro correspondiente del presupuesto que sirve de base para la ejecución de las obras.

5.7. GASTOS E IMPUESTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO

Serán de cuenta del Adjudicatario el pago de todos los salarios, seguros sociales, transporte, puesta en obra y puesta a punto de materiales e instalaciones, servicios auxiliares, impuestos, contribuciones, arbitrios y demás gravámenes establecidos por el Estado, Comunidad Foral o Municipio que pesen sobre el contrato o sobre el objeto del mismo.

Asimismo serán de cuenta del Adjudicatario, todos aquellos gastos que figuren en el presupuesto de contrato, y por consiguiente, estarán incluidos en los precios del proyecto objeto del contrato, los gastos correspondientes a:

- Todas las muestras de materiales que solicite la Dirección Facultativa.
- Todas las pruebas que indique la Dirección Facultativa para el control de calidad de la obra.
- Las casetas de obra, casetas de aseo y vestuarios durante toda la ejecución de la obra así como su mantenimiento en buenas condiciones de uso y limpieza.
- Todos los gastos derivados de los consumos eléctricos, de agua, telefonía propios de la obra, incluidos los necesarios para las casetas y sus acometidas correspondientes.

- Cuando en la obra concurren varias contratistas los gastos derivados del consumo eléctrico, telefónico y de agua, serán repartidos proporcionalmente al presupuesto de ejecución de cada una de las empresas adjudicatarias.
- Los de contratación de laboratorio de control debidamente autorizado por la Normativa Vigente para la realización, certificación e informe de estas pruebas.
- Todos los gastos de realización de **los ensayos** de control necesarios para el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas a los materiales y partidas de obra. El Adjudicatario deberá aportar, a su cargo, una copia de estos ensayos a la Dirección Facultativa.
- Los de los ensayos que, encargados por la Propiedad, para su particular comprobación, deban repetirse por no dar los resultados exigidos.
- El costo de envío y recogida de documentación, construcción, retirada y remoción de toda clase de construcciones auxiliares, limpieza y evacuación de desperdicios y basuras, conservación y desagües y, en general, cuantos trabajos e informes sean necesarios para el cumplimiento de los fines del contrato, así como para su aseguramiento de calidad.
- Los impuestos, derechos, tasas, compensaciones y demás gravámenes y exacciones que resultan de aplicación según las disposiciones vigentes con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución, salvo ocupación de vía pública y desvío de tráfico.
- Los de redacción de proyectos complementarios necesarios para la correcta ejecución de la obra y para la obtención de las licencias pertinentes. Por ejemplo, proyectos de vertedero, de instalación de grúas, de vallados, etc.
- Los de suministro, colocación y conservación, en su caso, de señales de tráfico y demás recursos necesarios, así como los de conservación precisos para proporcionar seguridad dentro de las obras y en las zonas de afección de éstas a infraestructuras exteriores a ellas.
- Cualquier otro gasto a que hubiere lugar para la realización de las obras objeto de contrato y en particular todos los gastos que expresamente se indican en este PLIEGO de Condiciones Administrativa que corresponden al Adjudicatario.

El pago de impuestos y arbitrios en general, municipales o de otro origen, sobre vallas, alumbrado, etcétera, cuyo abono debe hacerse durante el tiempo de ejecución de las obras y por concepto inherente a los propios trabajos que se realizan, correrá a cargo del Adjudicatario siempre que, en las condiciones particulares del Proyecto no se estipule lo contrario.

5.8. VALORACIÓN EN CASO DE RESOLUCIÓN

En el caso de resolución del contrato, se procederá a la liquidación de las obras ejecutadas siempre que estén completamente terminadas y en condiciones de uso, a juicio exclusivo de la Dirección Facultativa. La valoración de los materiales acopiados que la Dirección Facultativa acepte, se valorarán al precio indicado para los mismos en el cuadro de precios nº 2 si existiese ó en la descomposición de precios del proyecto.

En caso de no existir esos documentos en el proyecto, la Dirección Facultativa procederá a hacer una descomposición de precios razonada y basada en los presupuestos que rigen para las unidades de obra.

5.9. DAÑOS PRODUCIDOS POR ELEMENTOS ATMOSFÉRICOS Y OTRAS CAUSAS

El Adjudicatario deberá adoptar las medidas y precauciones convenientes y realizar por su cuenta, cuantas obras auxiliares sean necesarias para proteger las obras objeto de este contrato, de los ataques del fuego, agua y otros elementos atmosféricos, incluidos los caminos de acceso, para los que se preverá la vigilancia necesaria de la misma y de sus materiales en caso de ser necesario. Serán también su cargo, los perjuicios que dichos elementos atmosféricos pudieran ocasionar en las obras antes de su recepción provisional. Asimismo, pondrá el sistema de vigilancia que estime oportuno para evitar robos. El Adjudicatario es único responsable de la custodia y guarda de **TODOS** los elementos hasta la recepción provisional. Será obligación suya reponer cualquier material sustraído, no siendo causa de fuerza mayor, en cuanto a demora de plazos, el hecho de que al haber habido sustracciones no se pueda cumplir el plazo de la obra, ya que para evitarlo deberá poner el adecuado sistema de vigilancia; lo mismo sucederá si debido a condiciones meteorológicas adversas, sin haber tomado las debidas precauciones, parte de la obra quedase afectada y hubiese que rehacerla.

El sistema de vigilancia de la obra no podrá exigirse como parte de los gastos generales al estar incluida en el presupuesto de la obra como una unidad.

5.10. INDEMNIZACIONES POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO

El Adjudicatario será responsable durante la ejecución de las obras de todos los daños y perjuicios, directos e indirectos, que puedan ocasionar a cualquier persona, propiedad o servicio público o privado, con ocasión o como consecuencia de los actos, omisiones o negligencias del personal a su cargo, o de una deficiente organización de las obras.

Es obligación expresa del Adjudicatario, antes del comienzo de las obras, contar con un escrito de las Compañías de Servicios (Iberdrola, Telefónica, Abastecimiento de Agua y Saneamiento Municipal, Gas Natural) indicando los servicios que puedan ser afectados por las obras, así como el acuerdo alcanzado para evitar desperfectos en ellas durante la ejecución de las mismas. Si éstos se produjesen, será responsabilidad exclusiva del Adjudicatario las indemnizaciones o gastos que de esa actuación se derivasen.

Las propiedades y servicios públicos o privados que resulten dañados deberán ser reparados a su costa restableciéndose sus condiciones primitivas o compensando adecuadamente los daños y perjuicios causados.

Las personas que resulten perjudicadas deberán ser compensadas a su costa, adecuadamente.

El Adjudicatario deberá exhibir cuando le sea requerido, el convenio a que haya llegado con las empresas de servicios o con los sujetos perjudicados.

5.11. RECLAMACIONES

Las reclamaciones que el Adjudicatario quiera hacer contra las órdenes emanadas de la Dirección Facultativa, sólo podrá presentarlas a través del mismo ante la Propiedad, si ellas son de orden económico y de acuerdo con las condiciones estipuladas en los pliegos de condiciones correspondientes; contra disposiciones de orden técnico o facultativo de la Dirección Facultativa, no se admitirá reclamación alguna, pudiendo el Adjudicatario salvar su responsabilidad, si lo estima oportuno, mediante exposición razonada, dirigida a la Dirección Facultativa, el cual podrá limitar su contestación al acuse de recibo que, en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

5.12. NO PARALIZACIÓN DE TRABAJOS POR FALTA DE PAGO

En ningún caso podrá el Adjudicatario, alegando retraso en los pagos, suspender trabajos ni ejecutarlos a menor ritmo que el que les corresponda, con arreglo al plazo en que deban terminarse.

5.13. SEGURO DE OBRA

El Adjudicatario estará obligado a asegurar la obra contratada, durante todo el tiempo que dure su ejecución hasta la recepción definitiva; la cuantía del seguro coincidirá, en cada momento, con el valor que tengan, por Contrata, los objetos que tengan asegurados. El importe abonado por la Sociedad Aseguradora, en caso de siniestro, se ingresará en cuenta, a nombre del Propietario, para que, con cargo a ella, se abone la obra que se construya y a medida que ésta se va realizando. El reintegro de dicha cantidad al Adjudicatario se efectuará por certificaciones como el resto de los trabajos de la construcción. En ningún caso, salvo conformidad expresa del Adjudicatario hecha en documento público el Propietario podrá disponer de dicho importe para menesteres distintos del de reconstrucción de la parte siniestrada; la infracción de lo anteriormente expuesto será motivo suficiente para que el Adjudicatario pueda rescindir la Contrata, con devolución de fianza abono completo de gastos, materiales acopiados, etc., y una indemnización equivalente al importe de los daños causados al Adjudicatario por el siniestro y que no le hubiesen abonado pero sólo en proporción equivalente a lo que suponga la indemnización abonada por la Compañía Aseguradora, respecto al importe de los daños causados por el siniestro, que serán tasados a estos efectos por La Dirección Facultativa.

En las obras de reforma o reparación se fijará previamente la porción de edificio que debe ser asegurada y su cuantía, y si nada se previene, se entenderá que el seguro ha de comprender toda parte del edificio afectado por la obra.

Los riesgos asegurados y las condiciones que figuren en la póliza o pólizas de Seguros, los pondrá el Adjudicatario antes de contratarlos en conocimiento del Propietario, al objeto de recabar de éste su previa conformidad o reparos.

6. CONDICIONES DE ÍNDOLE LEGAL

6.1. RESPONSABILIDADES DEL ADJUDICATARIO

El Adjudicatario es responsable de la ejecución de las obras en las condiciones establecidas en el Contrato y en los documentos que componen el Proyecto (la Memoria no tendrá consideración de documento del Proyecto).

Como consecuencia de ello, vendrá obligado a la demolición y construcción de todo lo mal ejecutado, sin que pueda servir de excusa el que la Dirección Facultativa haya examinado y reconocido la construcción durante las obras, ni el que hayan sido abonadas en liquidaciones parciales.

El Adjudicatario se obliga a lo establecido en la Ley de Contratos de Trabajo y además a lo dispuesto por la de Accidentes de Trabajo, Subsidio Familiar y Seguros Sociales.

6.2. ACCIDENTES

En casos de accidentes ocurridos a los operarios, con motivo y en el ejercicio de los trabajos para la ejecución de las obras, el Adjudicatario se atenderá a lo dispuesto, a estos respectos, en la legislación vigente, siendo, en todo caso, único responsable de su incumplimiento y sin que, por ningún concepto pueda quedar afectada la Propiedad por responsabilidad en cualquier aspecto.

El Adjudicatario está obligado a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes perpetúan, para evitar, en lo posible, accidentes a los obreros o a los viandantes, no sólo en los andamios, sino en todos los lugares peligrosos de la obra; huecos de escalera, plataformas, etc.

De los accidentes o perjuicios de todo género que, por no cumplir el Adjudicatario lo legislado sobre la materia, pudieran acaecer o sobrevenir, será éste el único responsable, o sus representantes en la obra, ya que se considera que en los precios contratados están incluidos todos los gastos precisos para cumplimentar debidamente dichas disposiciones legales.

6.3. INDEMNIZACIONES POR ACCIDENTES

El Adjudicatario será responsable de todos los accidentes que, por inexperiencia o descuido, sobrevinieran tanto en la edificación donde se efectúen las obras como en las contiguas. Será, por tanto, de su cuenta, el abono de las indemnizaciones a quien corresponda y cuando a ello hubiera lugar, de todos los daños y perjuicios que puedan causarse en las operaciones de ejecución de las obras.

El Adjudicatario cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo exhibir, cuando a ello fuere requerido, el justificante de tal cumplimiento.

6.4. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario deberá mantenerse al corriente de sus obligaciones tributarias y especialmente de las relativas a tributos que deban repercutirse o cantidades que deban retenerse a trabajadores, profesionales u otros empresarios en la parte que corresponda a la obra objeto del presente contrato.



El adjudicatario solicitará a la Agencia Tributaria correspondiente y aportará a la propiedad el certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias relativas a los tributos que deban repercutirse o cuantías que deban retenerse a trabajadores profesionales u otros empresarios en la parte correspondiente a la obra objeto del presente contrato. Dicho certificado deberá estar emitido durante los doce meses anteriores al pago de cada factura. El adjudicatario, en su caso, deberá renovar dicho certificado transcurridos doce meses desde el inicialmente presentado.

Pamplona, junio de 2021

Fdo.: Juan Catalán Francés

INGENIERO INDUSTRIAL

Fdo.: Pablo Palacios Chocarro

INGENIERO INDUSTRIAL