

PROYECTO DE ADECUACIÓN DE NAVE DE BODEGA A CONSULTING DE INGENIERÍA. CALLE LOS BOLOS  
Nº 1. EL PUERTO DE SANTA MARÍA. CÁDIZ.

## **PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS**

**01** Tiene por objeto el presente documento, la regularización de las normas técnicas generales que han de regir en la ejecución de las obras correspondientes al presente proyecto y la interpretación del mismo, completando las prescripciones contenidas en la documentación gráfica, así como en las mediciones de unidades de obra que integran dicho proyecto, formando un conjunto homogéneo para que se puedan llevar a efecto las obras de los distintos oficios que intervienen en la ejecución del mismo.

**02** Las condiciones técnicas de todos los materiales, y la ejecución de las unidades de obra que intervienen en este proyecto, han de cumplir las características generales y ajustarse a lo que se estipula en el "Pliego General de Condiciones Varias de la Edificación". También han de tenerse en cuenta las normas de la buena construcción y el empleo adecuado de los materiales, todo ello de acuerdo con el buen uso y las costumbres de los profesionales de la región, siempre que no vayan en contradicción con los avances de la técnica y la adecuación de los modernos materiales empleados.

**03** El Arquitecto Técnico Director podrá ordenar que se tomen muestras y se realicen análisis y ensayos de todos los elementos y materiales que considere oportunos, cuyo coste correrá a cargo del contratista hasta una cifra equivalente al 1 % (uno por ciento) del Presupuesto de Ejecución Material. Sobrepasado dicho tope se procederá a incluir dichos gastos en certificaciones de obras realizadas, siendo abonados por la propiedad.

**04** La medición de los trabajos efectuados se regirán por el criterio especificado en cada uno de los epígrafes de las diferentes partidas que componen el presupuesto, y en su defecto por las estipulaciones contenidas en el "Pliego General de Condiciones Varias de la Edificación", y se tendrá en cuenta, como normal general, que dichas mediciones se efectúen en base a las dimensiones estrictas que resulten en las unidades de obra una vez terminadas. No se considerarán más compensaciones de medición que aquellas que figuran de forma explícita en el cuadro de condiciones del proyecto.

**05** La valoración de las partidas de obra se efectuará tomando como base los precios unitarios del proyecto, así como los precios contradictorios que puedan surgir en el transcurso de las obras y que sean debidos a modificaciones introducidas en la edificación. Los precios ofertados por el contratista contemplan, además de los materiales, jornales y medios auxiliares necesarios para la ejecución de todas y cada una de las partidas que conforman las mediciones del proyecto, los precios auxiliares que sean necesarios para la ejecución de las distintas unidades de obra, así como los gastos de administración, vigilancia, seguros sociales, accidentes, etc. Caso de que durante el transcurso de la obra surgiese la necesidad de crear precios nuevos, estos se redactarán de común acuerdo entre el Director de obra y el Contratista adjudicatario de las obras objeto del proyecto, tomando como base de formación las unidades análogas del proyecto primitivo.

El acta de precios contradictorios debe ser firmada con anterioridad al comienzo de la ejecución de las unidades que estén afectadas por las modificaciones, debiéndose dar cuenta de la repercusión económica que estas lleven entre sí.

**06** El contratista debe tener conocimiento completo del proyecto, estando obligado a analizar todos los documentos que lo integran antes de formalizar el contrato, y formular por escrito las posibles disconformidades con el mismo que estime oportunas, y solicitar en su caso, las aclaraciones precisas para poder llevar a cabo la totalidad de los trabajos.

De los errores numéricos que el contratista encuentre al verificar la documentación, dará cuenta antes del comienzo de las obras objeto del proyecto, ya que de no hacerlo así, no podrá solicitar aumentos en el precio concertado, y los errores que pudieran aparecer en el transcurso de las obras, y cuya diferencia sea en favor de la propiedad, se descontarán del precio convenido.

Si existiesen diferencias de criterio entre los planos y la documentación escrita del proyecto, y éstas no fuesen manifestadas por el contratista al formalizar las aclaraciones previstas en este mismo artículo, el Director de obra podrá elegir la solución que estime más idónea, aunque ésta pueda ser la menos económica.

Si existiesen precios, cuya redacción fuera incompatible o confusa para el contratista, éste deberá incluirlos entre las aclaraciones solicitadas antes de comenzar las obras. En caso de no hacerlo así, no podrá solicitarse aumento del precio concertado, considerándose dicho precio como invariable.

**07** En lo que respecta a la organización de las obras y su régimen interno, se regirá de acuerdo a lo dispuesto en el "Pliego de Condiciones Varias de la Edificación", artículo 2º de las "Condiciones Generales de Indole Facultativa".

Será de particular importancia el cumplimiento de lo establecido sobre el Libro de Ordenes de Obra, órdenes de ejecución en los trabajos, asistencia técnica al contratista, obras auxiliares, etc, que se establecen en el artículo anteriormente referido.

Los vicios ocultos que pueda ofrecer la obra, bien durante su ejecución, bien una vez terminada, se castigarán según los artículo correspondientes contenidos en el vigente Código Civil, sin que prescriba la responsabilidad del contratista al concluir el período de garantía de las obras.

**08** Si el contratista emplease materiales defectuosos, o que no cumplieran estrictamente las condiciones estipuladas, estará obligado a la demolición de los trabajos sin cargo alguno para la propiedad.

No obstante, si a juicio del Director de obra hubiera partes que fueran susceptibles de admisión condicionada, se propondrá un descuento en el precio convenido, el cual no podrá ser inferior a la repercusión que el empleo de materiales de menos precio pudiera suponer en la unidad prevista.

**09** Serán de cuenta y riesgo del contratista todos los medios auxiliares, andamiajes, apeos, encofrados, hormigoneras y aparatos elevadores, y demás elementos necesarios para la realización de las obras, empleando medios apropiados en calidad y cantidad al volumen de las obras.

Si se ocasionasen daños en propiedades colindantes, el contratista deberá repararlos por su cuenta, debiendo dejarlas en el estado que los encontró al dar comienzo las obras.

Así mismo, serán de cuenta de la contrata aquellos otros elementos que exijan mayor seguridad del personal que esté dentro del recinto de la obra, sean o no asalariados, así como a los visitantes de la misma.

El contratista se obliga a contratar una póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros por el periodo de duración de la obra, debiendo entregar a la Dirección de las obras una copia de la misma así como del recibo de pago correspondiente.

También será de cuenta del contratista los gastos de limpieza y ordenación de la obra, debiendo ofrecer esta un buen aspecto, limpia de escombros.

Serán de cuenta del constructor las acometidas provisionales de electricidad y agua u otros servicios necesarios para la realización de las obras, así como el consumo que se efectúe durante la ejecución de las mismas.

**10** El contratista será responsable directo de todos los accidentes que por inexperiencia, falta de precauciones o descuidos, pudieran sobrevenir durante la ejecución de las obras. El contratista cumplirá estrictamente todo lo dispuesto por las Leyes en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, de cuantas normas lo contemplen en la actualidad ó se dicten en el futuro por las autoridades competentes, siendo el único responsable de los acontecimientos que por su incumplimiento se deriven.

**11** El contratista no podrá negarse a la ejecución de las variaciones o mejoras que sean ordenadas por el Director de obra. Si no se llega a un acuerdo económico entre ambas partes con respecto a las modificaciones introducidas, se redactarán los nuevos precios con las tarifas aportadas por técnicos de solvencia acreditada.

**12** El contratista está obligado a emplear en las obras, operarios de reconocida aptitud en su cometido, procurando en todo momento una perfecta organización de los mismos, de forma que se facilite la buena marcha de los trabajos para ajustarse de esta manera a la planificación prevista.

Para ello el contratista permanecerá en la obra durante la jornada de trabajo, pudiendo estar representado por un delegado, autorizado por escrito, para recibir instrucciones verbales y firmar recibos y planos o comunicaciones que se le dirijan.

**13** Con objeto de que en todo momento se pueda tener un conocimiento exacto de la ejecución e incidencias de la obra, se llevará, mientras dure la misma el Libro de Ordenes, Asistencia e Incidencias, en el que quedarán reflejadas las incidencias que surjan en el transcurso de las obras y obliguen a cualquier modificación del proyecto, así como las órdenes que se necesiten dar al contratista respecto a la ejecución de las obras, las cuales serán de obligado cumplimiento.

**14** Las obras deberán dar comienzo antes de cumplirse diez días desde la formalización del contrato. Dichos comienzos deberán ponerse en conocimiento del Director de obra por escrito al menos con tres días de anticipación a la iniciación de los trabajos. La fecha de terminación se fijará en el contrato existente entre propiedad y contratista, y de la misma se dará debida cuenta al Director de obra.

**15** Las certificaciones de obra se realizarán mensualmente, salvo pacto en contrario entre propiedad y contrata, y tendrán el carácter de "a buena cuenta" hasta la confección de la liquidación final de los trabajos.

**16** La recepción provisional de las obras se hará una vez concluidas estas y efectuada la liquidación final, la cual se confeccionará con asistencia del contratista o de su representante. De esta liquidación, se extenderá certificación completa firmada por el Director de las obras y el contratista, y servirá para el abono por parte de la propiedad del saldo resultante.

De la recepción provisional se extenderá el correspondiente acta que será firmado por el propietario y el contratista, y en la cual figurarán los defectos que se encuentren y el plazo en el que se deben corregir. Caso de existir dichos defectos, el plazo de garantía no empezará a contar hasta que estos hayan sido corregidos.

**17** Si no existiese pacto en contrario, el plazo de garantía se considerará de doce meses a partir de la recepción provisional.

La fianza será la que se acuerde en contrato privado entre propiedad y contrata, considerándose el 6% sobre el valor del presupuesto de contrata en caso de que en dicho

contrato no se haga referencia expresa, pudiendo exigir a la firma de éste, el porcentaje correspondiente en aval bancario, o bien detrayéndose la parte proporcional de cada certificación.

Durante el periodo de garantía el contratista deberá corregir las averías y efectuar las reparaciones que en su caso se presenten en dicho periodo.

La propiedad se reserva el derecho de emplear por cuenta del contratista, las cantidades necesarias con cargo a la fianza de las obras que no hayan sido realizadas a satisfacción del Director de obra, y que sean necesarias para el normal uso de las obras proyectadas.

**18** Finalizado el plazo de garantía se procederá a la recepción definitiva de las obras, extendiéndose el correspondiente acta, sin que pueda figurar en éste ninguna clase de objeciones debidas a deficiencias de funcionamiento, de falta de ejecución, etc.

Si la obra no estuviese en condiciones de recibirla, a juicio del Director de obra, se extenderá una acta de presencia en el que figuren las obras necesarias a realizar para poder efectuar la recepción definitiva, y el plazo que se concede para llevarlas a efecto. Transcurrido dicho plazo, y estando las obras en condiciones de su recepción definitiva, se procederá a redactar y firmar el acta de recepción definitiva. Caso de que en el nuevo reconocimiento resultase que el contratista no hubiese cumplido lo que se le ordenó, se dará por rescindida la contrata, con pérdida de fianza, a no ser que la propiedad crea conveniente conceder un nuevo plazo.

Hasta tanto no se efectúe la recepción definitiva de las obras, estas se considerarán en periodo de garantía.

El acta de recepción definitiva servirá de documento para devolver al contratista la fianza que tuviese depositada.

**19** El contratista deberá tener una copia completa del proyecto en la obra al servicio del Director de obra, pudiendo solicitar de este último todas las copias que necesite, las cuales serán de su cuenta.

**20** Será motivo de rescisión del contrato, el incumplimiento de las obligaciones contenidas en este Pliego de Condiciones, así como la cesión o traspaso de la obra sin conocimiento y permiso de la propiedad.

En caso de fallecimiento o incapacidad del contratista, se podrá rescindir el contrato, a no ser que los herederos se ofrezcan a terminar las obras bajo las estipulaciones contratadas anteriormente, sin que en este último caso tengan derecho a indemnizaciones de ningún tipo basándose en la no continuidad de las obras.

Si hubiera de rescindirse por causas ajenas a falta de cumplimiento del contratista, se abonarán a éste todas las obras ejecutadas de acuerdo con las condiciones del contrato, así como los materiales acopiados que sean de recibo. Las unidades de obras parcialmente efectuadas, se pagarán según la parte ejecutada que a ellas correspondan, pudiendo exigirse la terminación de las unidades inacabadas en caso de existir discrepancia en la aplicación parcial estimada por la Dirección.

Si la rescisión es por incumplimiento del contratista, se abonará la obra ejecutada que esté de recibo y los materiales acopiados que reúnan las condiciones establecidas en este Pliego, perdiéndose las cantidades entregadas en concepto de fianza, las cuales se tomarán en concepto indemnización por daños y perjuicios. El contratista se obliga a no entorpecer la marcha de los trabajos mientras duren los trámites de rescisión.

**21** Si no se estipulase nada en contrato se considerará como sanción por el retraso en la entrega de las obras ya terminadas, una cantidad diaria equivalente al cinco por diez mil

del presupuesto total contratado. Esta cifra no podrá ser en ningún caso inferior a 300 euros de sanción por cada día de retraso en la terminación de las obras.

Se considerarán terminadas las obras, cuando éstas estén en condiciones de cumplir los fines a que se destinan y no quede ninguna unidad del presupuesto sin ejecutar totalmente, y cuya calidad de ejecución sea aceptada por el Director de obra.

No podrá alegar el contratista causas justificadas de demora en el plazo de ejecución de las obras, los días de lluvia, hielos u otros fenómenos de carácter atmosférico, siempre que el número de estos días no sea superior al promedio habido en los últimos años.

Los días que pasen de este promedio se considerarán prorrogados siempre que el contratista lo solicite por escrito al Director de obra, y este preste su conformidad.

**22** Este Pliego de Condiciones entrará en vigor en la totalidad de su contenido en el momento de dar comienzo las obras, entendiéndose que se aceptan todos sus extremos, aunque no lleven las firmas autógrafas de la propiedad y del contratista.

Para constancia legal y comprobación, si fuese preciso, se recurrirá al ejemplar archivado en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos que dará fe frente a quien corresponda, y que debe ser fiel reflejo del original debidamente visado por dicho colegio, no debiendo existir tachaduras, enmiendas ni omisiones de ninguna clase.

**23** Aquellas dudas que pudieran surgir en la interpretación de los apartados anteriores, deberán ser aclaradas por el Arquitecto Técnico Director de las obras.

**24** Aquellas lagunas de interpretación que pudieran existir al omitirse, o no tenerse en cuenta expresamente alguna condición general de índole facultativa, económica o legal se resolverán de acuerdo con el citado "Pliego General de Condiciones Varias de la Edificación", y sujetándose por lo demás a las leyes generales del país, entendiéndose que el contratista es consciente de que acepta las responsabilidades propias, las de sus colaboradores, suministradores e instaladores, en el sentido de llevar a cabo la ejecución de una obra de calidad irreprochable.

**25** El contratista o constructor, deberá presentar previamente al comienzo de la obra de forma conjunta "Oferta Económica", "Plan de Seguridad y Salud en la Obra", "Planning de Ejecución de la Obras" y "Programa de Control de Calidad".