

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS de URBANIZACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO I: DOCUMENTOS CONTRACTUALES

1. CONTRATO
2. DOCUMENTOS CONTRACTUALES
3. ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES

CAPÍTULO II: PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

4. PLAZOS DE EJECUCIÓN
5. PENALIZACIONES

CAPÍTULO III: PRECIO Y FORMA DE PAGO

6. PRECIO CERRADO.
7. DESGLOSE DE LA OBRA EN UNIDADES. PRECIOS UNITARIOS
8. PAGO DE LA OBRA
9. PAGO DE LOS TRABAJOS ADICIONALES Y SUPLEMENTARIOS
10. ACOPIOS

CAPÍTULO IV: EJECUCIÓN DE LA OBRA

11. EJECUCIÓN DE LA OBRA.
12. CONOCIMIENTO DE LA ZONA DE OBRA Y DE TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
13. REPLANTEO GENERAL Y REPLANTEOS DE DETALLE
14. ESTADO PREVIO DE LA ZONA DE OBRA. ACTAS
15. MEDICIÓN DE LA OBRA
16. MODIFICACIONES Y TRABAJOS ADICIONALES A SOLICITUD DE LA PROPIEDAD
17. REUNIONES SEMANALES DE OBRA
18. REUNIONES CONVOCADAS A INSTANCIA DE LAS PARTES
19. EQUIPO DE OBRA
20. SUBCONTRATOS DE OBRAS
21. CONTROL DE CALIDAD DE LA OBRA. ENSAYOS Y ANÁLISIS
22. MATERIALES
23. OBRAS E INSTALACIONES AUXILIARES. MAQUINARIA Y EQUIPO AUXILIAR. ACOMETIDAS PROVISIONALES DE AGUA, ELECTRICIDAD Y SANEAMIENTO
24. ACOMETIDAS DEFINITIVAS
25. VALLAS. SERVICIOS AFECTADOS
26. PUBLICIDAD
27. FOTOGRAFÍAS Y AVANCE DE LA OBRA
28. OFICINAS E INSTALACIONES DE OBRA
29. VIGILANCIA Y LIMPIEZA EN LA ZONA DE OBRA

CAPÍTULO V: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- 30. SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO
- 31. OBLIGACIONES LABORALES
- 32. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.
- 33. RESPONSABILIDAD Y SEGUROS
- 34. ACEPTACIÓN CONDICIONES CONTRACTUALES

CAPÍTULO VI: RECEPCIÓN Y GARANTÍAS

- 35. RECEPCIÓN DE LA OBRA
- 36. RETENCIONES
- 37. AVALES DE GARANTÍA
- 38. PERIODO DE GARANTÍA

ANEXO I: DECLARACIÓN RESPONSABLE

CAPÍTULO I: DOCUMENTOS CONTRACTUALES

CONTRATO

El presente Pliego de Condiciones Generales para la Contratación de Obras (el "Pliego") junto con los documentos relacionados en el Contrato de Obra que, en adelante, serán designados todos ellos como los documentos contractuales, regirán las relaciones entre la PROPIEDAD y el CONTRATISTA, siendo de aplicación a todos los trabajos y prestaciones que éste último deba realizar para la ejecución de la Obra objeto del Contrato de Obra.

DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Salvo mención en contrario del Contrato de Obra, se considerarán documentos contractuales los siguientes:

1. Contrato de Obra.
2. Pliego de Condiciones Particulares de Contratación.
3. Pliego de Condiciones Generales de Licitación.
4. Proyecto de ejecución.
5. Documento de Aprobación de Proyecto de Urbanización.
6. Oferta económica, elaborado por el CONTRATISTA.
7. Cuadro de precios descompuestos.
8. Planning de ejecución de la obra detallado mes a mes y a origen.
9. Estudio geotécnico.
10. Plano topográfico del sector.
11. Estudio de Seguridad y Salud
12. Plan de Seguridad y Salud.
13. Plan de Control de Calidad.
14. Modelo de Aval de cumplimiento de contrato.
15. Planificación obligatoria de legalización de Instalaciones.

De los documentos enumerados, se anexarán al Contrato de Obra, formando parte del mismo, aquéllos que estén disponibles en el momento en que se proceda a la firma de dicho Contrato de Obra. Los que deban ser elaborados después de la firma del Contrato de Obra, se considerarán parte integrante del mismo una vez que resulten aprobados por la PROPIEDAD.

El CONTRATISTA deberá conocer perfectamente los documentos que se anexasen al Contrato de Obra, así como la normativa vigente. Asimismo, se presupone que los documentos contractuales

son completos y que recogen todo lo necesario para realizar la Obra con arreglo a las buenas prácticas de la construcción y respondiendo a toda normativa de obligado cumplimiento en el momento de presentación de oferta.

El CONTRATISTA, al presentar su Oferta, declarará haber examinado todos los documentos que integran el Proyecto entregado y obtenido cuantas aclaraciones ha estimado oportunas para definir con exactitud los aspectos del Proyecto que pudiese considerar dudosos, las contradicciones, omisiones o errores y reconoce que el mismo es completo y suficiente para ejecutar la obra con arreglo a las buenas normas de la construcción, a la normativa de obligado cumplimiento y a las demás condiciones del presente Contrato, comprometiéndose a ejecutar aquellas unidades o partes de la obra no previstas en dicho Proyecto, pero necesarias para hacer su entrega a la PROPIEDAD, totalmente concluida en perfectas condiciones de uso, conforme a la normativa aplicable, dentro del plazo y precio pactados, por lo que se obliga a no alegar o plantear divergencias o insuficiencias de los documentos que le han servido de base para formular su oferta, y para aceptar los términos del presente contrato.

El CONTRATISTA, al presentar su Oferta, reconocerá haber visitado y comprobado con antelación, el emplazamiento de las obras, los terrenos adyacentes, la naturaleza y características del sector, así como haber estudiado y evaluado las condiciones geológicas y geotécnicas del terreno, conforme al Estudio Geotécnico realizado, y cualquier otra circunstancia que pueda influir directa o indirectamente en el cumplimiento de lo convenido, incluso la disponibilidad de mano de obra, materiales, y suministros de agua, luz, etc., manifestando que ha incluido en su oferta los trabajos necesarios para ejecutar todas las unidades objeto de este contrato, y por tanto, no cabe reclamación alguna amparada en el desconocimiento de tales extremos.

Por consiguiente, el CONTRATISTA acepta que cualquier especificación gráfica o escrita que aparezca en alguno de los documentos del Proyecto, Memoria, Planos, mediciones y Pliego de Condiciones Técnicas del Proyecto junto con la normativa de obligado cumplimiento, complementa los demás, por lo que renuncia a alegar en el curso de la Obra cualquier omisión, desconocimiento, insuficiencia o divergencia de los documentos que le han servido de base para la presentación de la oferta, y se obliga a realizar por el precio estipulado todos aquellos trabajos e instalaciones que sean necesarios para la realización de la Obra encomendada.

ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES

En la interpretación y ejecución de la relación contractual entre PROPIEDAD y CONTRATISTA, prevalecerá lo dispuesto en el Contrato de Obra y, en su defecto, se estará a lo dispuesto en los

restantes documentos contractuales anexos a dicho Contrato de Obra, guardando como orden de prelación el de la numeración establecida en el artículo anterior.

CAPÍTULO II: PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

PLAZOS DE EJECUCIÓN

El CONTRATISTA deberá ejecutar la Obra encomendada en el plazo convenido en el Contrato de Obra, plazo que se computará a partir del día hábil siguiente a la fecha del Acta de Inicio de las Obras, salvo que en la misma se indique otra fecha de inicio. El CONTRATISTA deberá cumplir, asimismo, los plazos parciales fijados en el Planning de ejecución de la Obra y el contrato de ejecución de obra.

El CONTRATISTA deberá realizar el replanteo de la Obra, a su costa, con anterioridad suficiente al inicio de aquélla. La comprobación del referido replanteo deberá efectuarse dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del Contrato de Obra.

Las Obras se entenderán terminadas cuando el CONTRATISTA concluya los trabajos contratados y se proceda a la recepción de las mismas por la PROPIEDAD y el AYUNTAMIENTO.

Si, como consecuencia de modificaciones y trabajos adicionales, decisiones judiciales o administrativas, o cuestiones constitutivas de fuerza mayor, no fuese posible ejecutar las Obras en el plazo estipulado, el CONTRATISTA tendrá derecho a la ampliación del mismo por igual duración al del retraso producido o, en su caso, al necesario para ejecutar las ampliaciones o modificaciones pertinentes, siempre que éstas supongan un incremento en el presupuesto de la Obra superior al veinte por ciento (20%) y así haya sido acordado. A estos efectos, se entienden como fuerza mayor:

- a) Los incendios causados por la electricidad atmosférica, siempre que se hayan tomado las debidas precauciones para evitar averías o daños por tal causa;
- b) Los terremotos;
- c) Las guerras y sediciones populares;
- d) Los vientos que superen la velocidad legalmente establecida para la utilización de las grúas;
- e) Las huelgas generales que se prolonguen más de veinte (20) días hábiles y afecten directamente a la ejecución de las obras.
- f) Las lluvias torrenciales cuando, a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, hayan afectado a la ejecución de la Obra dejando impracticable el terreno y que según el Instituto Nacional de Meteorología supere el promedio de los diez (10) últimos años

El CONTRATISTA hará constar en las actas de las reuniones semanales la causa que origine el retraso, de entre las relacionadas en el párrafo anterior, así como la duración del mismo, al objeto de que la DIRECCIÓN FACULTATIVA pueda comprobar su realidad y proponer a la PROPIEDAD, en su caso, una prórroga igual al retraso ocasionado por causa de fuerza mayor.

En caso de acuerdo entre las partes, se suscribirá el correspondiente documento en el que se fijará el nuevo plazo, modificándose igualmente el Planning de ejecución de la Obra.

En el supuesto de que la Obra encomendada se encuentre total y completamente ejecutada antes de la fecha de expiración de los plazos convenidos, la PROPIEDAD se reserva la facultad de no recibirla antes de la mencionada fecha, siendo los gastos de mantenimiento y del seguro de las obras ejecutadas de cuenta exclusiva del CONTRATISTA.

Queda expresamente convenido que en ningún caso podrá el CONTRATISTA suspender o retrasar la ejecución de la Obra encomendada, ni aún bajo pretexto o alegación de tener pendientes diferencias, reclamaciones o litigios de cualquier clase y entidad con la PROPIEDAD, hubieren o no dado lugar a procedimiento de cualquier índole.

PENALIZACIONES

El retraso en el cumplimiento de los plazos parciales supondrá una penalización automática para el CONTRATISTA hasta que tenga lugar la finalización de los trabajos correspondientes descritos en el hito parcial. El importe correspondiente a estas penalizaciones será descontado por la PROPIEDAD, en su caso, de la/s siguiente/s factura/s a abonar al CONTRATISTA o de las garantías prestadas por éste, sin que dicho descuento limite en modo alguno la responsabilidad del CONTRATISTA por la completa y adecuada ejecución de las obras ni la cuantía de las penalizaciones establecidas.

No obstante, lo anterior, si el retraso en el cumplimiento de alguno de los plazos señalados es recuperado por el CONTRATISTA en el hito siguiente establecido en el programa de obra, la PROPIEDAD abonará al CONTRATISTA en dicho momento la cantidad que, en su caso, hubiere descontado por este concepto, siempre que el CONTRATISTA haya cumplido con el resto de los términos y condiciones previstos en el contrato de ejecución de obra.

Si la entrega final de la obra se demorase del plazo previsto en este Contrato, por causas imputables al CONTRATISTA, la PROPIEDAD tendrá derecho al cobro definitivo de una penalización y al abono de los daños y perjuicios que pudieran existir, al no tener las penalizaciones el carácter liquidatorio de esa eventual indemnización, como consecuencia de dicho retraso. Las penalizaciones, en su caso, que se hubieran practicado a lo largo de la obra serán descontadas al momento de aplicar

dicha penalización en el plazo final de ejecución. A estos efectos, la fecha de terminación de las obras será la correspondiente a la firma del Acta de Recepción.

Aunque durante el transcurso o al final de la obra no se cobren o reclamen por la PROPIEDAD las penalizaciones pactadas por retrasos producidos, ello no implica la renuncia de ésta a hacerlas efectivas, pudiendo compensarlas en cualquier momento con los importes pendientes de pago al CONTRATISTA.

CAPÍTULO III: PRECIO Y FORMA DE PAGO

PRECIO CERRADO.

El precio se entenderá por ajuste alzado o cerrado y comprenderá todos los trabajos necesarios para la total y completa ejecución de la Obra, incluidos los derivados de la excavación, de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego, los movimientos de tierra, las redes de infraestructura, infraestructuras viarias, plantaciones, mobiliario urbano, instalaciones provisionales, desvíos, así como todos aquellos trabajos que hayan sido omitidos o no descritos suficientemente en los documentos contractuales y que sean necesarios para el perfecto acabado de la Obra contratada y el buen funcionamiento de las edificaciones y construcciones ejecutadas.

El precio cerrado incluye todos los gastos que resulten necesarios, directa o indirectamente, para la ejecución y puesta en marcha de la Obra y/o sus instalaciones, entre los cuales se enumeran a título meramente enunciativo los siguientes:

- a) Todos los materiales necesarios para la ejecución de la obra, incluidos pérdidas, mermas, despuntes, etc.
- b) En el caso que se establezcan para los distintos materiales y/o suministros, marcas comerciales o similares, la Dirección Facultativa, con la aprobación de la PROPIEDAD tendrá la potestad de elegir la marca comercial o la similar, vinculando su decisión al CONTRATISTA, que no podrá hacer reclamación alguna de este concepto.
- c) Todo el pequeño material y piezas auxiliares necesarias para la correcta ejecución de las distintas unidades, aun cuando estos elementos no estén expresamente fijados en el Proyecto Técnico, como piezas o cuelgues metálicos para la fijación de fábricas de ladrillo, hormigones u otros elementos, etc.
- d) El transporte, cargas, descargas, movimientos horizontales y verticales hasta el lugar de empleo, de todos los materiales, equipos y medios auxiliares necesarios.
- e) La maquinaria, útiles y herramientas, andamiajes de cualquier tipo necesarios para la ejecución, inspección y pruebas finales de los distintos elementos.

- f) Las estructuras auxiliares necesarias para apoyo o transmisión de cargas.
- g) Todos los costes de mano de obra, tanto directa como indirecta incluso sus cargas sociales, necesaria para la ejecución y pruebas finales.
- h) Seguro de Responsabilidad Civil.
- i) Realización de proyectos, honorarios técnicos, tramitación, legalización y pago a cargo del CONTRATISTA, de todas las instalaciones eléctricas y mecánicas, la obtención de Boletines y certificados de Instalador y los CUPS de contratación de suministros, así como las gestiones con las distintas Compañías para la obtención de la recepción y aceptación, e, incluso, la preparación de los preceptivos contratos con los suministradores, de forma que puedan ser firmados por la PROPIEDAD con la debida antelación a la Recepción de las obras, y permitan el uso de las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la urbanización. La falta de alguno de dichos documentos por causas imputables al CONTRATISTA se considerará como retraso a efectos de penalización, sin perjuicio de que las obras contratadas puedan ser antes efectivamente utilizadas por sus destinatarios.
- j) Todos los costes necesarios para cumplir lo indicado en el Estudio de Seguridad y Salud y Plan de Seguridad y Salud consiguiente.
- k) Las instalaciones generales y específicas necesarias para el personal (oficinas, vestuarios, aseos, almacenes, etc.) así como el vallado del solar y cuantas tasas y arbitrios le pueden ser exigidos por Municipios u otros organismos Públicos o Privados, por los vallados, ocupación de aceras o implantación de instalaciones provisionales.
- l) El consumo de energía eléctrica y agua necesarias para la ejecución de la obra, así como sus acometidas, incluso el uso de grupos electrógenos si fuera necesario.
- m) Los posibles excesos en las excavaciones y hormigones.
- n) Los medios auxiliares, maquinaria, costes indirectos, gastos generales de empresa, así como el Beneficio Industrial.
- o) Contratos de mantenimiento de todos aquellos elementos necesarios, esto es jardinería, equipos, instalaciones, hasta la recepción definitiva de las obras por parte de la PROPIEDAD y del Ayuntamiento.
- p) Cartel informativo con el nombre completo de la PROPIEDAD y el del CONTRATISTA, así como un resumen del título de la obra, todo ello de acuerdo con las indicaciones de la PROPIEDAD.
- q) La PROPIEDAD se reserva el derecho a contratar Publicidad en Vallas.
- r) Limpieza final de la obra, de tal forma, que la misma se encuentren en disposición de ser recepcionada.
- s) Vigilancia y protección de la obra contra todo deterioro o daño durante el período de construcción, hasta la recepción definitiva de las obras por parte de la PROPIEDAD y el Ayuntamiento,

disponiendo de todos los medios necesarios que garanticen la adecuada protección de las obras, siendo responsable de que nadie sin la debida autorización penetre en el recinto de la obra, incluso si por cualquier circunstancia se requiriesen medidas especiales de protección y vigilancia,

- t) Gastos de protección, conservación y policía de las instalaciones, acopios y de la propia obra contra todo tipo de deterioro como por ejemplo robo, vandalismo, fenómenos naturales normales (inundaciones, temporales, ...etc) y otros similares.
- u) Gastos derivados del mantenimiento de las instalaciones de regulación de tráfico, alumbrado, riego, y otras similares afectadas por los desvíos y modificaciones o en situación definitiva instaladas por el CONTRATISTA, y hasta la fecha de recepción de las mismas.
- v) Gastos derivados de la implantación y retirada de desvíos de tráfico de carácter intermitente asociado a trabajos puntuales y pequeñas afectaciones.
- w) Gastos de personal de organización, señalización y ordenación del tráfico en tareas de pavimentación como aglomerado de viales, pavimentación de aceras, etc, necesarios para garantizar la seguridad y fluidez del tráfico de personas y vehículos.
- x) Gastos de la gestión de accesos necesarios para seguridad interna de la obra y para no afectar el entorno urbano (peatones, tráfico, transporte público, etc.) mediante personal de control, personal señalista y materiales e instalaciones necesarias.
- y) Gastos derivados de mantenimiento de cierre de la obra en relación a la conservación, limpieza, policía, reparación y reposición en caso de deterioro por cualquier motivo durante el periodo de las obras.
- z) Gastos de personal en tareas de gestión y dirección de la obra, no dedicado a tareas productivas (indirectas).
- aa) Gastos derivados de extracostes con motivo de la realización de trabajos nocturnos, en horas extraordinarias o días festivos, necesarios para cumplir el Plan de Obras y el plazo acordados.
- bb) Gastos derivados de extracostes generados por los condicionantes en la definición, temporalidad, señalización, horarios y calidad exigidos por el Comité de Obra y Movilidad del Ayuntamiento.
- cc) Gastos derivados del desarrollo y redacción de los planos de detalle de las unidades constructivas necesarias para su ejecución siempre que desarrollen, no añadiendo, la información definida a los planos de Proyecto o que aporte el Director de Obras.
- dd) Gastos derivados de la presa de datos geométricos y topográficos de campo, y procesamiento de las mismas, de cara a la elaboración de la documentación del estado final de la obra "as built"
- ee) El vallado del sector que deberá ejecutarse de forma perimetral por toda la zona objeto de las obras, siempre que dicho vallado y ocupación fuere necesario y conveniente a criterio del CONTRATISTA. En dicho vallado, el CONTRATISTA deberá colocar publicidad de la PROPIEDAD en el mismo formato en el que lo haga respecto de su propia publicidad.

- ff) Almacenamiento de todos los materiales inflamables, protegidos contra incendios, insistiéndose en el necesario cumplimiento de los reglamentos vigentes para el almacenamiento de carburantes y explosivos.
- gg) La redacción del Plan de Gestión de Residuos y su tratamiento en obra hasta su entrega al gestor homologado para su valorización.
- hh) Cuando así pase, el CONTRATISTA no tendrá derecho sobre las aguas que brotaran como consecuencia de las obras, si bien, se podrá servir para sus necesidades, previa autorización por parte de la PROPIEDAD, abandonando el resto que bajo ningún concepto podrá explotar separadamente, por ser bien de dominio público.
- ii) Cuando así pase, el CONTRATISTA tampoco podrá exigir el derecho de explotación de las minas o materiales que como consecuencia de las obras aparecieran.
- jj) Sin embargo, y si es el caso, el CONTRATISTA podrá servirse de aquellos minerales o rocas de acuerdo con la nomenclatura de la Ley de Minas que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la construcción de la obra, siempre que se encuentren en terrenos de dominio público.
- kk) El CONTRATISTA tendrá la obligación de usar, para extraer las antigüedades y objetos de arte que pudieran encontrarse, todas las precauciones que fueran procedentes, manteniendo su derecho a ser indemnizado por el exceso de gastos que estos trabajos le ocasionen y/o a la correspondiente ampliación del plazo de ejecución de la obra en su caso. Todo esto sin perjuicio de cumplir con las disposiciones legales especiales vigentes sobre tales trabajos.
- ll) El CONTRATISTA no tendrá derecho sobre la posible tierra vegetal extraída durante la ejecución de las obras, que quedará en propiedad de la PROPIEDAD, salvo que a juicio de la Dirección de Obra sea necesaria para la obra.

mm)

El

CONTRATISTA no tendrá derecho a reclamación alguna por la merma en los rendimientos de las excavaciones incluidas en el Proyecto de Intervención Arqueológica. Cualquier paralización parcial o total de las obras derivadas de la aparición de elementos arqueológicos catalogables o no, no podrá ser objeto de reclamación del CONTRATISTA.

No están incluidos en el Precio y serán abonados por la PROPIEDAD:

- a) Los honorarios de redacción de Proyecto y los de la Dirección Facultativa correspondiente al Proyecto de Urbanización

DESGLOSE DE LA OBRA EN UNIDADES. PRECIOS UNITARIOS

Los Precios Unitarios son los que figuran en el documento de Desglose del Precio y comprenden, sin excepción ni reserva alguna, la totalidad de los gastos, cargas, gravámenes e impuestos, I.V.A.

no incluido, que le ocasiona al CONTRATISTA la ejecución de la Obra que le es encomendada en los plazos y demás condiciones establecidas en la documentación contractual.

Salvo disposición en contra del Contrato de Obra, el precio de la Obra se determina a tanto alzado, por lo que no sufrirá variaciones si, por error u omisión, las unidades o los precios asignados a las mismas no coincidiesen con los reales en el momento de la ejecución de la Obra. No obstante, lo anterior, si la PROPIEDAD impusiera la utilización de determinados materiales, deberá asumir el incremento que ello pueda suponer en el precio cerrado, sin que ello implique, sin embargo, modificación alguna en torno al concepto de contratación a tanto alzado o precio cerrado.

El desglose de la Obra en Precios Unitarios no tendrá la consideración de descripción delimitadora de la Obra a ejecutar por el CONTRATISTA, sino únicamente servirá de referencia para determinar la valoración de los trabajos adicionales, así como para la determinación del grado de avance para elaboración de las certificaciones de obra mensuales.

PAGO DE LA OBRA

Las certificaciones de Obra que servirán como Documento básico para el pago al CONTRATISTA del Precio del Contrato, se harán mensualmente y a origen, con fecha el último día de cada mes; para ello el CONTRATISTA presentará el día 25 del mes que corresponda la certificación, borrador de las mismas a la Dirección Facultativa quien tendrá un plazo de 10 días para su análisis y aprobación si procede, debiendo emitirse en su caso la correspondiente factura.

Para la aprobación y pago de las Certificaciones de obra, será imprescindible, la prueba documental de las pólizas de seguros, así como las certificaciones de estar al corriente de las obligaciones fiscales y con la Seguridad Social, tanto del CONTRATISTA como de las empresas subcontratadas.

Las Certificaciones tendrán la misma estructura que la Oferta Económica, desglosándose la ejecución material y los % establecidos en dicha Oferta Económica. Y así como los Gastos Generales de Estructura y el Beneficio Industrial, debiendo expresarse que la suma de ambos conceptos equivale al 19 % sobre el Presupuesto de Ejecución material, y cuyo desglose también deberá especificarse.

El importe de las modificaciones y/o trabajos adicionales ejecutados, salvo que en el Contrato de Obra se establezca lo contrario, se certificarán por separado.

La PROPIEDAD no estará obligada a pagar cantidad alguna si el CONTRATISTA no remite factura debidamente emitida a la PROPIEDAD en los términos anteriores.

Todas las certificaciones que se expidan se entenderán como parciales y a buena cuenta y no suponen aceptación por parte de la PROPIEDAD de las unidades recogidas en ellas. Todas las aceptaciones, se harán en un único acto que será el de la firma del Acta de Recepción, junto con la certificación de liquidación de la obra.

En el caso de que haya discrepancias entre la Dirección Facultativa y el CONTRATISTA en alguna de las unidades ejecutadas, el valor de éstas se segregará de la Certificación correspondiente, para su estudio e inclusión si procede, en la siguiente certificación, dando curso al resto de la misma.

La totalidad de la obra ejecutada se considerará en posesión y perteneciente a la PROPIEDAD, esté o no pagada o certificada. El precio de lo realizado otorga un derecho de crédito a favor del CONTRATISTA, pero nunca el derecho de retener o paralizar la obra, a la que la PROPIEDAD siempre tendrá derecho de acceso y la posesión de la misma, sin perjuicio de los derechos de cobro del CONTRATISTA y de la preferencia que el crédito pudiera tener.

De cada certificación mensual se descontará, en su caso, la retención de garantía establecida en el Contrato de ejecución de obra.

En las certificaciones que emita el CONTRATISTA no se repercutirá el IVA, de acuerdo con lo establecido en la letra f) del art. 84 Uno 2º. De la Ley reguladora del IVA, ya que el presente contrato de ejecución de obra tiene por objeto la urbanización de terrenos, por lo que se produce la inversión del sujeto pasivo del IVA, de tal manera que el CONTRATISTA facturará sin IVA.

La forma de pago que se establece para el abono al CONTRATISTA es mediante Certificaciones mensuales, que al CONTRATISTA servirán de soporte para la emisión de la correspondiente factura que se abonará mediante transferencia bancaria, entrega de pagarés o confirming con vencimiento a 45 días desde la fecha de la aprobación de la factura correspondiente haciéndose coincidir con los días 15 de cada mes, o en su caso, el día hábil siguiente. Para ello, la factura deberá ser recibida antes del día 5 siguiente a la fecha de emisión de la certificación aprobada, en la dirección y aprobada previa comprobación de su correcta ejecución antes del día 15 siguiente a haberse realizado los trabajos. Sin perjuicio de lo anterior, en el mes de agosto no se emitirán pagos, pasando la emisión de los mismos al día 15 de septiembre o al primer día hábil siguiente, sin que ello implique modificación alguna en la fecha de vencimiento establecida de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

A efectos aclaratorios, se entenderá que la fecha de pago será la fecha en la cual la PROPIEDAD ordene a su banco realizar la transferencia del importe correspondiente a la cuenta bancaria del CONTRATISTA.

Dado que en la promoción objeto de los servicios, participa el Ayuntamiento de Valladolid, es necesaria la intervención y monitorización por parte del mismo, de modo será obligatorio contar, previo al pago de la factura, de la fiscalización y aprobación por parte del Ayuntamiento, así como haber recibido el pago que a él le corresponde. Una vez abonado el importe en la cuenta del contratante, éste viene obligado a pagar la correspondiente factura en un plazo no superior a tres días hábiles.

PAGO DE LOS TRABAJOS ADICIONALES Y SUPLEMENTARIOS

Las modificaciones en el alcance o características de la Obra encargada al CONTRATISTA no darán lugar a ningún reajuste en el precio, ni a anulación o indemnización alguna, salvo en los supuestos establecidos en el presente Pliego.

ACOPIOS

No se concederán anticipos sobre los acopios en obra o en fábrica.

CAPÍTULO IV: EJECUCIÓN DE LA OBRA

EJECUCIÓN DE LA OBRA.

El CONTRATISTA llevará a cabo la total realización de la Obra a ajuste alzado, debiendo entregar la misma en pleno funcionamiento a satisfacción de la PROPIEDAD, quedando incluida la ejecución de todas las obras, hasta su completa terminación, que sean necesarias para la realización total de la urbanización, en su caso, según los proyectos citados anteriormente.

La Obra encomendada se ejecutará a riesgo y ventura del CONTRATISTA, por lo que éste deberá asegurarse, con carácter previo a la firma del Contrato de Obra, de que el precio alzado cubre perfectamente todas sus obligaciones contractuales, así como todo lo necesario para la correcta ejecución y terminación de la Obra contratada.

La Obra deberá ejecutarse con estricta sujeción a la documentación contractual, a la normativa vigente y a los buenos usos y costumbres de la construcción.

Si, a juicio de la Dirección Facultativa, hubiese alguna parte de la Obra mal ejecutada, tendrá el CONTRATISTA la obligación de demolerla y volverla a ejecutar cuantas veces sea necesario, hasta que quede a satisfacción de la Dirección Facultativa y en el plazo que ésta fije, no dándole estos aumentos de trabajo derecho a pedir cantidad, aumento de plazo o compensación alguna por este concepto.

La PROPIEDAD se reserva el derecho de ejecutar cualquier parte de la obra con sus medios sin que la empresa CONTRATISTA tenga derecho a reclamación alguna, aunque dicha parte de obra forme parte de su oferta.

CONOCIMIENTO DE LA ZONA DE OBRA Y DE TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El CONTRATISTA declara expresamente que ha inspeccionado y estudiado la Zona de Obra, sus alrededores y accesos, por lo que declara conocer el terreno, sus condiciones climáticas e hidrológicas, la calidad y composición del suelo, la configuración y naturaleza del emplazamiento de la Obra, la cantidad y naturaleza de los trabajos a realizar y de los materiales necesarios para su ejecución y, en general, todos los factores previsibles que de algún modo pueden condicionar o influir en la ejecución de las obras que le son encargadas.

Asimismo, el CONTRATISTA conoce los medios que pueda necesitar y las circunstancias relacionadas con la ejecución de los trabajos encomendados, tales como lugares de extracción de materiales, dificultades de suministro, distancias a vertedero, etc. y, en general, declara contar con toda la información necesaria para valorar los riesgos, contingencias y demás factores y circunstancias que puedan influir o afectar a la ejecución de la Obra. El CONTRATISTA deberá verificar a su costa en el Ayuntamiento correspondiente y en las oficinas de las empresas suministradoras, el paso de canalizaciones y de todo tipo de servicios, de modo que la Obra no las afecte.

El CONTRATISTA asume que la totalidad del movimiento de tierras y demoliciones contemplado en el Proyecto de ejecución está incluida en el conjunto de la Obra contratada, sea cual sea la dificultad y la cantidad de trabajo a realizar.

No obstante, si la naturaleza del terreno fuera distinta de la que resulta del Estudio Geotécnico realizado (Anexo al contrato) y como consecuencia de ello fuera necesaria la modificación del paquete de firmes previsto en el Proyecto, el precio del presente contrato se verá alterado, descontando del precio cerrado las unidades correspondientes a paquete de firmes inicialmente proyectada, y añadiendo a dicho precio cerrado el importe que finalmente se ejecute, que será valorado aplicando a la medición real resultante de dichas unidades, los precios unitarios previstos en el Presupuesto de la Oferta del CONTRATISTA que permanecerán inalterados, o en su caso los fijados contradictoriamente. Todas estas consideraciones deberán tener confirmación por parte de la PROPIEDAD y según especificaciones técnicas del Ayuntamiento.

REPLANTEO GENERAL Y REPLANTEOS DE DETALLE

La Dirección Facultativa junto con el CONTRATISTA realizará el replanteo de la Obra.

Las posibles incidencias que para el correcto funcionamiento del conjunto de la Obra se adviertan por el CONTRATISTA, deberá hacerlas constar en el Acta de Replanteo.

Simultáneamente a la firma del Acta de Replanteo, la PROPIEDAD facilitará al CONTRATISTA el acceso a la Zona de Obra hasta la finalización de la misma, pero ello no implica entrega de su posesión jurídica que en todo momento retiene la PROPIEDAD.

ESTADO PREVIO DE LA ZONA DE OBRA. ACTAS

Antes de comenzar la Obra, el CONTRATISTA levantará acta notarial del estado de las edificaciones anexas, infraestructuras si fuera el caso y realizará todas las fotografías, levantamientos topográficos de detalle, etc., que puedan resultar útiles a efectos de garantizar su defensa y la de la PROPIEDAD frente a eventuales reclamaciones de responsabilidad formuladas por terceros. El CONTRATISTA asumirá, en exclusiva, las consecuencias derivadas de no levantar el acta referida y en todo caso de los daños que se produzcan.

De las actas, fotografías, levantamientos de detalle, etc., mencionados en el párrafo anterior se entregarán copias a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa.

MEDICIÓN DE LA OBRA

Con carácter mensual la Dirección Facultativa y el CONTRATISTA procederán, conjuntamente, a la medición de la obra ejecutada hasta ese momento, a los exclusivos efectos de determinar el porcentaje de avance real de la misma en relación con la Obra total a ejecutar, y que en ningún caso podrá superar al que venga determinado por la relación valorada, sin que por ello se altere el concepto de precio cerrado o a tanto alzado referido en el presente Pliego.

Dada la modalidad de precio cerrado en que se ha contratado la obra, el total de las certificaciones ordinarias, adicionales y liquidación que se cursen no podrán sobrepasar el límite del Presupuesto ofertado por el CONTRATISTA más el de las modificaciones debidamente autorizadas.

Con el objeto de facilitar dicha medición, ninguna parte de la Obra podrá cubrirse y ocultarse sin la autorización de la PROPIEDAD, y/o de la Dirección Facultativa.

MODIFICACIONES Y TRABAJOS ADICIONALES A SOLICITUD DE LA PROPIEDAD

Por ningún motivo y bajo ningún pretexto podrá el CONTRATISTA efectuar modificaciones del Proyecto sin conformidad de la PROPIEDAD.

La PROPIEDAD no se hará cargo de ninguna reforma ni mejora que se efectúe en la Obra, si previamente no ha dado su propia conformidad por escrito al presupuesto que, por tal motivo, deberá entregarle el CONTRATISTA. Las reformas y mejoras que no se hallaren documentadas de tal forma se considerarán (i) dentro del presupuesto, si fuesen aceptadas por la PROPIEDAD; o (ii) como obra mal ejecutada, en caso contrario.

La PROPIEDAD tendrá absoluta libertad para introducir, en cualquier momento de la ejecución de la Obra, las modificaciones, variantes, adiciones, reducciones y supresiones que estime conveniente, así como para precisar los detalles de la Obra encargada al CONTRATISTA, el cual estará obligado a aceptarlos y realizarlos, con independencia de que las mismas pudieran suponer un incremento del precio o del plazo, conforme lo previsto en los párrafos siguientes. Las variaciones del precio derivadas de las modificaciones introducidas en la Obra no alterarán el concepto de obra a precio cerrado. Estos trabajos no podrán empezar sin la correspondiente aprobación firmada por la PROPIEDAD con el visto bueno de la Dirección Facultativa, donde se fijará el precio cerrado para la modificación de que se trate.

No se considerarán modificaciones del Proyecto, ni aumento ni disminución de la Obra encomendada, ni por lo tanto supondrán incremento del precio pactado, la variación que pudiese resultar entre las mediciones que figuran en el documento de desglose del precio del Presupuesto y las que realmente resulten de la Obra ejecutada. Tampoco se considerarán a estos efectos como modificaciones de Proyecto las fundadas interpretaciones que procedan del normal ejercicio de las atribuciones de la Dirección Facultativa, siempre y cuando dichas interpretaciones no produzcan cambios de calidad o variación en el precio pactado, ni aquellos reajustes o modificaciones propias de la ejecución de obra ocasionadas por el replanteo general o por el acoplamiento del proyecto a soluciones técnicas concretas e interpretaciones de la Dirección Facultativa, así como por la adaptación de las instalaciones que figuren en el Proyecto a las normas legales vigentes, ni la ejecución de aquellas unidades que, aun no estando previstas en el Proyecto, su ejecución sea necesaria para la adecuada y completa terminación de las obras contratadas. En otro caso, se requerirá la aprobación de la PROPIEDAD.

Cualquier modificación realizada y no documentada contractualmente no afectará a los derechos de PROPIEDAD y CONTRATISTA respecto a pagos o cobros de la Obra según estaba

presupuestada, ni al derecho de la PROPIEDAD a la realización conforme al Proyecto, incluso con demolición de lo realizado a cargo del CONTRATISTA, sin que éste pueda prevalerse de órdenes verbales o escritas de la Dirección Facultativa.

Si una unidad fuera suprimida, total o parcialmente, durante el transcurso de la obra, el importe de la parte suprimida será deducido del precio alzado global valorada a los precios que figuran en el presupuesto contractual.

Si fuera preciso realizar unidades de obra que no estuvieran comprendidas en el presupuesto de las obras, se fijará su precio contradictorio sobre la base de los precios unitarios de mano de obra, materiales, maquinaria y precios descompuestos propuesto por el CONTRATISTA. Del precio así determinado se deducirá, en su caso, también contradictoriamente, el precio de la obra inicialmente incluida en el presupuesto y que resultará sustituida por esa nueva obra decidida.

La sistemática que se empleará para valorar las posibles modificaciones o cambios en el Proyecto de Ejecución será la siguiente:

- a) Si aquellas modificaciones solo comportan alteración en las mediciones establecidas en la Oferta Económica, se modificará la medición solo en la parte afectada, y se aplicará a la nueva medición el precio unitario que figura para la unidad de que se trate, en la Oferta Económica, obteniéndose así el aumento o disminución del precio del Contrato.
- b) Si las modificaciones o cambios comportan el incorporar unos materiales determinados o cambiar unos materiales por otros a una unidad de obra de la Oferta Económica, se valorarán contradictoriamente dichos materiales, incorporándose su valoración al precio unitario establecido en la Oferta Económica, previa deducción del valor que, para los materiales sustituidos, figuren en el precio descompuesto correspondiente.
- c) Si las modificaciones o cambios comportan la introducción de unidades nuevas, éstas se valorarán contradictoriamente entre las partes de acuerdo con el criterio que se establece a continuación:
 1. Los precios horarios de la mano de obra y los precios de los materiales y/o suministros que se integren en el Precio Contradictorio, se obtendrán por aplicación de los existentes en el Cuadro de Precios Descompuesto, cuando ello sea posible porque existan. La cantidad de horas de trabajo a aplicar a los precios horarios antes mencionados, serán los normales y habituales para el tipo de trabajo que se trate.
 2. De no existir en el cuadro de Precios Descompuestos o no existiendo acuerdo entre las partes en cuanto a la cantidad de horas a aplicar o sobre el precio de los materiales y/o suministros, se tomarán como referencia los rendimientos o aquellos precios establecidos en la Publicación que a tal efecto existe en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara. Dicho precio

obliga al CONTRATISTA a asumirlo y a incorporar ese precio y no otro al precio contradictorio correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, El CONTRATISTA acepta que el eventual aumento o disminución del volumen de obra contratado por las modificaciones aprobadas por la PROPIEDAD no contendrán variación alguna en los precios unitarios y plazo de ejecución de la obra, si bien se podrá originar un derecho de cobro por costes indirectos equivalentes a la aplicación de un coeficiente de paso sobre el importe de la partida incrementada, minorada o suprimida. De esta forma el CONTRATISTA se resarcirá de los gastos que se le originen, para la correcta ejecución de dichas unidades.

En este sentido, la PROPIEDAD podrá contratar directamente y a su costa la ejecución de determinadas partidas concretas, debiendo en este caso reducirse el importe asignado a las mismas en la oferta económica, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, debiendo el CONTRATISTA encargarse de la coordinación de los trabajos con la mercantil contratada a tal efecto, y así como de su recepción y acceso, para la total integración de dichos trabajos dentro de la ejecución de la obra.

Todos los trabajos adicionales que fueran encargados al CONTRATISTA tendrán fijado igualmente un precio cerrado, que incluirá todo lo que sea necesario para la perfecta realización de los mismos, siendo aplicable a dichos trabajos lo previsto en el Contrato de Obra y demás documentos contractuales.

En el caso de que la realización de dichos trabajos suponga un retraso sobre los plazos convenidos, la PROPIEDAD y el CONTRATISTA modificarán de mutuo acuerdo dichos plazos. Dicha modificación deberá quedar recogida por escrito.

Si las partes no llegaran a un acuerdo sobre el nuevo plazo, las partes aceptan el criterio de la Dirección Facultativa en cuanto a la necesidad de ampliar el plazo pactado para la ejecución de las obras, así como su cuantificación y distribución entre los distintos plazos parciales, si bien dichas modificaciones carecerán de validez alguna y consecuentemente de efectos contractuales mientras no conste la aprobación previa y por escrito del representante de la PROPIEDAD.

Las modificaciones pasarán a formar parte integrante del contrato y se consignarán, previamente a su ejecución, en un acta denominada Orden de Cambio, numerada y suscrita por las partes y por la Dirección Facultativa, en la que se reflejará el trabajo a realizar, la medición acordada y el importe cerrado y alzado del mismo y, en su caso, el nuevo plazo de ejecución. Si no se especifica nuevo plazo, se admite que no varía.

El importe de la ejecución de las modificaciones introducidas al Proyecto se certificará independientemente de las certificaciones ordinarias como certificaciones adicionales a origen y se realizarán y abonarán en la misma forma que el resto de las certificaciones.

REUNIONES SEMANALES DE OBRA

Las reuniones de obra tendrán lugar una vez por semana, en el día y hora que se fije de común acuerdo o, a falta de acuerdo, a elección de la PROPIEDAD, debiendo asistir a la misma el CONTRATISTA, la Dirección Facultativa, el Coordinador de Seguridad y Salud y la PROPIEDAD si lo considera necesario. También podrá asistir a estas reuniones la empresa de Control de Calidad, cuando la PROPIEDAD así lo solicite.

En estas reuniones se podrá convocar indistintamente a todos los Contratistas intervinientes, en un determinado momento, en los trabajos de ejecución de proyecto o en parte de los mismos.

La PROPIEDAD, o la Dirección Facultativa podrán exigir la asistencia de los subcontratistas que estimen oportunos a alguna de las mencionadas reuniones.

El orden del día será elaborado por el Dirección de Obra, si bien podrá tratarse cualquier asunto que cualquiera de los asistentes solicite.

El Director de Obra levantará acta de las reuniones semanales de obra, copia de las cuales remitirá a la PROPIEDAD, y resto de la Dirección Facultativa y al CONTRATISTA. En dichas actas se harán constar todos los asuntos tratados y, en su caso, los acuerdos adoptados. Estos últimos no formarán parte de los documentos contractuales. Estas actas deberán ser aprobadas y firmadas en la siguiente reunión semanal por la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa y el CONTRATISTA.

Todos los acuerdos adoptados y consignados en las actas de las reuniones semanales de obra se considerarán definitivos, siempre que ninguna de las partes asistentes manifieste su oposición antes o coincidiendo con la reunión de obra inmediatamente posterior, en la que se hará constar dicha oposición y, en su caso, los acuerdos adoptados que modifiquen o revoquen los consignados en el acta de la reunión anterior.

REUNIONES CONVOCADAS A INSTANCIA DE LAS PARTES

La PROPIEDAD se reserva la posibilidad de convocar, cuando así lo estime conveniente, una reunión en el curso, en la cual serán abordados y regulados los problemas que no hubieran encontrado solución a lo largo de las reuniones semanales de obra. Igual facultad se reconoce al CONTRATISTA.

A dichas reuniones asistirán la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa, y el CONTRATISTA, no excluyendo la posibilidad de intervención de cualquier otra persona si así lo solicitase la PROPIEDAD.

La Dirección Facultativa levantará actas de estas reuniones, la cuales serán firmadas por todos los asistentes. Copia de las referidas actas se remitirá al CONTRATISTA.

EQUIPO DE OBRA

El CONTRATISTA se obliga a tener a pie de obra, al menos, a un técnico titulado con poder suficiente para tomar decisiones, así como con suficiente experiencia y atribuciones para decidir y resolver en cada momento todo tipo de consultas, órdenes o decisiones de todos los ámbitos relacionados con la ejecución de la Obra encomendada, para las que fuera requerido por la PROPIEDAD, o la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

El CONTRATISTA deberá entregar a la PROPIEDAD, y a la Dirección Facultativa, para su aprobación dentro de los siete (7) Días siguientes a la firma del Contrato de Obra, un organigrama de su personal directo a pie de obra, en el que se especifiquen sus datos personales y experiencia hasta nivel de capataces.

La PROPIEDAD y/o la Dirección Facultativa podrán recusar, durante el desarrollo de la Obra, a cualquier persona incluida en el organigrama señalado en el párrafo anterior, sin que ello pueda suponer, en ningún caso, una alteración del Planning de ejecución de la obra.

El nombramiento de un nuevo responsable de la Obra, requerirá la previa y expresa aprobación por parte de la PROPIEDAD, y la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

El CONTRATISTA deberá retirar de inmediato de la Obra a cualquier persona que, a juicio de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, no reúna la suficiente cualificación profesional o capacidad para el desarrollo de su trabajo.

Todo este personal se mantendrá en número suficiente, a juicio de la Dirección Facultativa, durante el período de ejecución hasta la finalización del contrato.

Todo el personal que trabaje en la obra, incluso el de las empresas auxiliares, subcontratistas e instaladores, deberá estar asegurado de accidentes de trabajo y dado de alta en la Seguridad Social y Mutualidad correspondiente, debiendo el CONTRATISTA adoptar las medidas necesarias para que los terceros a él vinculados cumplan estas obligaciones, así como las disposiciones en materia de Subcontratación, de Prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad y Salud que resulten del Plan; circunstancias éstas que, en cualquier momento, la Dirección Facultativa o la PROPIEDAD podrá exigir que se le acredite su cumplimiento, así como el de estar al día en los

pagos de dichos seguros y de los salarios del personal, sin cuya justificación no habrá obligación de abonar las certificaciones mensuales. Igualmente, el CONTRATISTA y los subcontratistas deberán exhibir, en su caso, el Libro Matrícula del personal a efectos de verificar la situación de aquéllos que presten servicio en la obra.

SUBCONTRATOS DE OBRAS

El CONTRATISTA no podrá subcontratar globalmente la totalidad de la obra, pero sí las partes de la misma que considere oportunas así como elegir a suministradores, oficios e instaladores cumpliendo en todo caso y exigiendo, vigilando y haciendo cumplir a sus subcontratistas las obligaciones, requisitos exigibles a los Contratistas y subcontratistas y el régimen de subcontratación, previstas en la Ley 32/2006 de 18 de octubre reguladora de la Subcontratación en el sector de la Construcción, pero sin que por ello quede relevado de ninguna de sus obligaciones contractuales. Por lo tanto, será plena y solidariamente responsable (junto con los subcontratistas frente a la PROPIEDAD) tanto del cumplimiento de las obligaciones que pudieran corresponder a los subcontratistas, como de los actos, errores y negligencias que éstos pudiesen cometer por razón de los trabajos o servicios subcontratados, sea cual sea la naturaleza de los mismos.

La subcontratación del CONTRATISTA con cualesquiera terceros o subcontratistas no supondrá relación jurídica o de cualquier otra clase entre los mismos y la PROPIEDAD. Por consiguiente, el CONTRATISTA mantendrá a la PROPIEDAD libre y exenta de toda responsabilidad por las obligaciones que tenga o adquiera con terceros.

La subcontratación deberá contar con la conformidad previa de la Dirección Facultativa respecto de los subcontratistas elegidos, para lo cual el CONTRATISTA, antes de firmar los diferentes contratos, presentará la correspondiente propuesta, en la que deberá justificar la elección del subcontratista con toda la documentación adecuada. La PROPIEDAD, una vez obren en su poder las propuestas de subcontratos, podrá rechazar cualquier subcontratación, para lo que dispondrá de un plazo máximo de siete días.

En el caso de ser rechazado alguno de los subcontratistas propuestos, el CONTRATISTA deberá presentar propuestas alternativas en el plazo máximo de siete (7) días naturales a contar desde la recepción de la notificación de rechazo.

En el supuesto de que el CONTRATISTA hubiera obtenido la conformidad referida de cara a la subcontratación:

- a) Los subcontratistas actuarán en todo momento bajo la supervisión y control del CONTRATISTA, obligándose éste a imponerles y hacerles cumplir todas y cada una de las obligaciones

subcontratadas asumidas por el CONTRATISTA en virtud y conforme al Pliego y al Contrato de Obra;

- g) El CONTRATISTA deberá proporcionar anualmente a la PROPIEDAD, previa obtención de los subcontratistas, todos los certificados fiscales necesarios en relación con el artículo 43.1 f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y su homólogo del Real Decreto-Ley 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, para eximir de responsabilidad a la PROPIEDAD en el sentido expresado en dicho artículo;
- h) El CONTRATISTA mantendrá indemne a la PROPIEDAD por cualesquiera daños y perjuicios que pudiese sufrir la PROPIEDAD o cualquier tercero, directa o indirectamente, por la actuación de los subcontratistas o de cualquier empleado de los mismos; y
- i) El CONTRATISTA deberá ocuparse de que sus subcontratistas cuenten con los seguros adecuados en cuantía y coberturas a las prestaciones que van a realizar.

El CONTRATISTA deberá disponer en obra de un Libro de Subcontratación, que deberá permanecer en todo momento en la obra, y donde se deberán reflejar por orden cronológico desde el comienzo de los trabajos, todas y cada una de las subcontrataciones realizadas con subcontratistas y trabajadores autónomos, su nivel de subcontratación, con el alcance, contenido, requisitos e información prevista en el artículo 8 de la citada Ley 32/2006 de 18 de octubre reguladora de la Subcontratación en el sector de la Construcción ;

Además, el CONTRATISTA recabará de subcontratistas y tendrá a disposición la documentación o título que acredite la posesión de la maquinaria que utiliza cada empresa, y de cuanta documentación sea exigida por las disposiciones legales vigentes.

El CONTRATISTA se obliga a cumplir lo dispuesto por la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción y especialmente su artículo 5, debiendo requerir la autorización previa de la Dirección Facultativa para llevar a cabo cualquier subcontratación y exigir a sus subcontratistas igual autorización. La subcontratación excepcional a que se refiere el apartado 3 del art. 5 citado requerirá la autorización previa de la PROPIEDAD.

La firma de los contratos entre el CONTRATISTA y los diferentes subcontratistas deberá realizarse con la antelación suficiente para cumplir con los diferentes plazos previstos en el Planning de ejecución de la obra.

El CONTRATISTA deberá justificar suficientemente a la PROPIEDAD que se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago respecto de los subcontratistas y proveedores de la Obra que le es encomendada.

El CONTRATISTA autoriza expresamente a la PROPIEDAD a disponer tanto de las cantidades retenidas, como de las pendientes de pago para atender las obligaciones de cualquier tipo del CONTRATISTA frente a los subcontratistas, suministradores e instaladores, y de las infracciones y sanciones que en el Orden Social puedan incurrir por el incumplimiento de las obligaciones contempladas en la citada Ley 32/2006

Independientemente de lo anterior, en cualquier momento la PROPIEDAD podrá solicitar al CONTRATISTA y éste vendrá obligado a facilitar, listado de personal del CONTRATISTA y de los subcontratistas que han prestado servicio en la obra así como justificante de pago de salarios y de cuotas de S.S. del personal, quedando facultada la PROPIEDAD para no cursar las certificaciones hasta que se le haya presentado dicha documentación.

Asimismo, el CONTRATISTA se hará cargo de las deudas que frente a los organismos de la Seguridad Social tuvieran los subcontratistas, en relación con la Obra que le es encomendada.

El CONTRATISTA se obliga a no realizar subcontratación alguna con pacto de reserva de dominio o con cualquier otro por el que pueda privarse a la PROPIEDAD de los elementos o instalaciones de que se trate.

CONTROL DE CALIDAD DE LA OBRA. ENSAYOS Y ANÁLISIS

La PROPIEDAD contratará un Laboratorio de Control de Calidad acreditado al que encomendará el control de la ejecución de la Obra; control que, a título enunciativo y no limitativo, efectuará sobre la ejecución o puesta en obra de los materiales y los ensayos de los mismos realizados. La PROPIEDAD se reserva el derecho de poder retraer el capítulo de control de calidad ofertado para que sea ejecutado por empresa independiente específica de Control de Calidad.

LA PROPIEDAD, y la Dirección Facultativa podrán exigir cuantos controles o pruebas complementarias estimen necesarias a lo largo de la ejecución de la Obra por parte del CONTRATISTA.

El control de los materiales que, de conformidad con la legislación española resulta obligatorio, se realizará por un laboratorio previamente aceptado por el OCT. El laboratorio de control será contratado por la PROPIEDAD debiendo ajustar su actuación al programa de control de calidad elaborado por la Dirección Facultativa de acuerdo con lo dispuesto en el documento contractual correspondiente.

Durante toda su intervención, el CONTRATISTA se obliga a seguir las indicaciones del Laboratorio que le serán transmitidas a través de la Dirección Facultativa. El CONTRATISTA deberá proporcionar todas las facilidades necesarias para que se efectúen las tomas de muestras, ensayos

y pruebas en la Zona de Obra, siendo de su cuenta y cargo los materiales empleados y la mano de obra no cualificada empleada en la toma de muestras y en la realización de ensayos, ya se trate de ensayos obligatorios o de ensayos complementarios que la Dirección Facultativa, o la PROPIEDAD pudiesen exigir.

Todo equipo o material que no disponga de una referencia oficial (D.I.T. del Laboratorio del Instituto Eduardo Torroja o equivalente europeo) se someterá a un control de calidad que realizará una empresa homologada contratada por el CONTRATISTA a su cargo, y cuyos ensayos sobre los referidos materiales o equipos deberán ser aprobados por el Laboratorio, sin que estos ensayos supongan incremento de plazo alguno en el fijado en contrato de ejecución.

El CONTRATISTA procederá, a su costa y antes de la recepción de la Obra encomendada, a realizar las pruebas y verificaciones que sobre las instalaciones requiera la normativa vigente. Se incluirán en dichas pruebas los ensayos de los CT soterrados, de las redes de infraestructuras, etc, así como los ensayos de estanqueidad de las cubiertas, aportando fotos del embalsamiento de agua sobre las mismas con una altura de agua que iguale la parte superior del nivel de la membrana impermeabilizante, ensayos acústicos, de aislamiento térmico y los relativos a la impermeabilidad de las fachadas. Los resultados de estas verificaciones y pruebas deberán ser consignados en informes o actas enviadas para su examen al OCT en dos (2) ejemplares. El OCT antes de la recepción de la Obra, enviará a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa un informe explicativo de los resultados y conclusiones de las actas e informes arriba mencionados.

MATERIALES

La PROPIEDAD, en colaboración con la Dirección Facultativa, elegirá los materiales a utilizar en la Obra, debiendo el CONTRATISTA suministrar y montar, en el caso de serle así requerido, una muestra lo suficientemente representativa para definir su puesta en obra, asumiendo igualmente el coste de aquéllas suministradas y montadas por terceros a requerimiento de la PROPIEDAD con anterioridad a la adjudicación de la Obra.

El CONTRATISTA presentará a la Dirección Facultativa con la antelación necesaria para que no se produzcan retrasos en la obra, muestras de los materiales a colocar en la obra, avaladas por el documento de idoneidad técnica o ensayos que las califiquen como aptas y que respondan a las especificaciones definidas en los documentos del presente contrato, que una vez aceptadas por la Dirección Facultativa, se conservarán en obra para su comprobación.

Ninguno de los supuestos contemplados en este artículo alterará la configuración de la presente relación como contrato de obra a precio cerrado o a tanto alzado, en los términos previstos.

OBRAS E INSTALACIONES AUXILIARES. MAQUINARIA Y EQUIPO AUXILIAR. ACOMETIDAS PROVISIONALES DE AGUA, ELECTRICIDAD Y SANEAMIENTO

El CONTRATISTA deberá realizar, a su cargo, todas las instalaciones y obras auxiliares necesarias para la ejecución de la Obra. Asimismo, serán a su cargo los gastos de conservación, reparación, seguro y tasas derivadas de las licencias y permisos necesarios en relación con las citadas instalaciones y obras auxiliares.

Al término del Contrato de Obra, las citadas obras e instalaciones serán retiradas por el CONTRATISTA, a su costa y riesgo, en el plazo que fijen de común acuerdo la Dirección Facultativa y la PROPIEDAD.

De igual modo, el CONTRATISTA deberá retirar o modificar la ubicación de las obras e instalaciones auxiliares que determinen la PROPIEDAD o la Dirección Facultativa, aún antes de la terminación de las Obras, cuando ello sea preciso para la puesta en servicio de la Obra o de alguna de sus partes o para la realización de otros trabajos consecutivos. La retirada efectiva de estas obras e instalaciones auxiliares condicionarán la recepción de la Obra.

Durante la vigencia del Contrato de Obra, el CONTRATISTA no podrá retirar de la Zona de Obra, ni disponer para otros trabajos, la maquinaria y demás medios auxiliares que se haya comprometido a tener en aquélla, salvo que medie autorización expresa por parte de la PROPIEDAD.

El CONTRATISTA se encargará de la tramitación de las acometidas provisionales y de la obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes, asumiendo, en todo caso, los gastos, costes y tributos de las mismas, así como de la red de agua, iluminación, energía eléctrica y saneamiento y telefonía necesarios para la instalación de las casetas e instalaciones de obra. Dichas acometidas serán mantenidas por el CONTRATISTA durante la ejecución de la Obra, debiendo éste pagar los consumos, y entendiéndose su importe incluido en el precio convenido.

ACOMETIDAS DEFINITIVAS

La gestión y seguimiento de los permisos necesarios de las acometidas definitivas (tales como agua, electricidad, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.), serán responsabilidad del CONTRATISTA. Los costes de las tasas, tributos y derechos que generen dichas acometidas serán a cargo de la PROPIEDAD, siendo a cargo del CONTRATISTA el coste de las obras necesarias para la conexión de las acometidas definitivas de la Obra con las redes generales de abastecimiento de los diferentes servicios, siempre y cuando éstas se encuentren a pie de parcela.

Para que la recepción de la Obra pueda llevarse a cabo, será necesario que el edificio/instalación cuente con las acometidas definitivas.

VALLAS. SERVICIOS AFECTADOS

El CONTRATISTA deberá construir, por su cuenta y a su cargo, en el momento de iniciarse los trabajos, y mantener en buen estado durante el transcurso de la Obra, una valla perimetral que delimite la Zona de Obra, siendo igualmente por cuenta del CONTRATISTA la conservación y mantenimiento de dicho cerramiento, que deberá permanecer en perfectas condiciones, hasta la recepción de las obras.

Será responsabilidad exclusiva del CONTRATISTA la obtención de los permisos y licencias necesarias para la ejecución de dicha valla. El coste de los permisos y licencias referidas, así como el coste de cualquier obra que resulte necesario realizar en elementos de dominio público una vez que la valla sea retirada, serán de cuenta y a cargo exclusivo del CONTRATISTA

Si la Obra se ejecuta en las proximidades de paramentos verticales u otro tipo de infraestructura que pudiese verse afectado, cualquiera que sea su tipología, el CONTRATISTA deberá adoptar, a su costa, cuantas medidas resulten necesarias para asegurar su protección.

De la misma manera, en el caso de que existiese algún acuerdo especial entre la PROPIEDAD y el colindante que obligue a la PROPIEDAD a cumplir con alguna obligación especial que pudiese afectar a la actuación del CONTRATISTA, éste deberá hacer suyo y cumplir el compromiso referido.

Con vistas a determinar las posibles interferencias antes de iniciar las obras el CONTRATISTA procederá a una campaña de investigación, revisando los servicios aportados en el Proyecto y ampliándolos en su caso. Para ello contactará con las empresas que gestionan tales servicios (Ayuntamiento, Ciclo Integral del Agua, compañías suministradoras, etc.). Esta información complementada por los datos de campo se refleja en los correspondientes planos de información que realizará el CONTRATISTA. Sin embargo, esta información es provisional y, en algunos casos, parcial, por lo que el CONTRATISTA, antes del comienzo de las obras, deberá ponerse en contacto con los diversos organismos y empresas antes mencionados, para localizar definitivamente mediante catas las interferencias y así tomar las medidas necesarias que conlleven la correcta ejecución de todos los trabajos. El CONTRATISTA estará obligado a reponer a su costa cualquier servicio afectado que hubiere interferido así como costear las catas necesarias para la correcta definición de las infraestructuras.

El CONTRATISTA deberá tener perfecto conocimiento de los servicios afectados en la ejecución de la obra de urbanización, principalmente para la ejecución de conexiones exteriores de cada una de

las infraestructuras con las ya existentes en zonas consolidadas. Igualmente, con las infraestructuras que cruzan el ámbito.

Con antelación necesaria para que no se deriven dificultades por el cumplimiento del Plan de Obras, el CONTRATISTA tendrá que solicitar de los organismos, administraciones y empresas que corresponda las correspondientes autorizaciones, permisos y/o licencias que requiera la ejecución de la obra y la ocupación, mantenimiento o reposición de cauces de comunicación, servicios afectados o cualquier otra actuación que comporte la ejecución de la obra. Quedan específicamente excluidas las licencias de obra y actividades.

El contratista tendrá especial interés en la protección y conservación del terreno, edificaciones, entorno, infraestructuras, que puedan verse afectados por el desarrollo del contrato. También tendrá que cumplir toda la normativa ambiental que sea de aplicación a la zona de obras.

El CONTRATISTA durante el trascurso de las obras deberá convivir con otras actuaciones prevista en el medio urbano sin suponer coste alguno adicional. De igual manera la organización de las obras deberá incluir los servicios de transporte, maniobras, eventos, etc. existentes en la zona, para que se mantengan en servicio.

El CONTRATISTA deberá adaptarse a los espacios disponibles en cada momento y aportar los recursos para ejecutar las obras de forma discontinua en el espacio, si éste fuera el caso por singularidades en las conexiones exteriores de infraestructuras de servicios.

El CONTRATISTA deberá adaptarse a los condicionantes, requiriéndose en determinados momentos aceleraciones y sobreesfuerzos asociados, no pudiéndose alegar coste adicional y manteniendo el compromiso de fechas de puesta en servicio.

Será responsabilidad del CONTRATISTA la señalización provisional y balizamiento de cada una de las fases de obra, siempre bajo la supervisión de la Dirección de obra.

El CONTRATISTA está obligado a reponer cualquier servicio afectado que se deteriore por la acción o ejecución de una infraestructura durante la ejecución de las obras.

Si el CONTRATISTA causase algún desperfecto en propiedades colindantes, tendrá que restaurarlas por su cuenta, dejándolas en el estado en el que las encontró al dar comienzo la obra.

Se identifican a continuación algunos servicios afectados:

- Interferencias con líneas eléctricas: Ya sean enterradas o aéreas, interiores o exteriores.
- Interferencias con líneas telefónicas: Ya sean enterradas o aéreas, interiores o exteriores.
- Interferencias con redes de Saneamiento: Ya sean enterradas o aéreas, interiores o exteriores.
- Interferencias con redes de gas: Ya sean enterradas o aéreas, interiores o exteriores.

- Interferencias con redes de agua: Ya sean enterradas o aéreas, interiores o exteriores.
- Interferencias con calles. Tráfico y señalización.
- Otras.

PUBLICIDAD

Excepto los carteles o paneles publicitarios indicados en el artículo anterior, queda expresamente prohibida la inserción de todo tipo de publicidad en la Zona de Obra o en la valla, sin contar con la autorización expresa y escrita de la PROPIEDAD.

La PROPIEDAD se reserva el derecho a utilizar o explotar en exclusiva, ya sea directamente, ya sea cediendo el uso a tercero como soporte de carteles publicitarios, las vallas construidas o colocadas por el CONTRATISTA.

El CONTRATISTA no podrá, sin la previa autorización escrita de la PROPIEDAD, dar noticias, dibujos ni fotografías de la Obra, ni autorizar a terceros su obtención o publicación. La PROPIEDAD se reserva el derecho de tomar, editar proyectar y de cualquier otra forma explotar, directamente o a través de terceros, cuantos reportajes estime oportunos de la Obra.

Toda la publicidad que se realice sobre la Obra o que afecte a la misma deberá ser aprobada previamente por la PROPIEDAD.

FOTOGRAFÍAS Y AVANCE DE LA OBRA

LA PROPIEDAD podrá solicitar al CONTRATISTA que se realicen, mensualmente y a su costa, un reportaje fotográfico de la Obra en color. Al término de las obras, se confeccionará un catálogo con todas las fotos de la Obra.

OFICINAS E INSTALACIONES DE OBRA

El CONTRATISTA se encargará de la construcción y mantenimiento en la Zona de Obra de, al menos, una oficina, una sala de reuniones y un cuarto de aseo para la Dirección Facultativa, convenientemente acondicionada para que en ella se pueda trabajar con normalidad a cualquier hora de la jornada. Esta oficina dispondrá de un despacho independiente para uso de la PROPIEDAD.

Correrán a cargo del CONTRATISTA las instalaciones de aire acondicionado, calefacción, iluminación, mobiliario, acceso a internet y teléfono de los locales referidos en los párrafos anteriores, debiendo en todo caso respetar las condiciones definidas en el proyecto de seguridad e higiene. Dichas oficinas e instalaciones deberán ejecutarse durante el primer mes de la ejecución de la Obra.

El CONTRATISTA deberá correr con los gastos que se ocasionen como consecuencia de la necesidad de modificación de la implantación de las instalaciones temporales.

La eliminación o supresión, total o parcial, de las instalaciones referidas deberá ser llevada a cabo por el CONTRATISTA en el plazo máximo de quince (15) días a partir de que así le sea comunicado por la Dirección Facultativa o la PROPIEDAD.

Para que la recepción de las Obras pueda producirse, será necesaria la previa retirada de las instalaciones y la limpieza de la Zona de Obra. Ello no obstante, en el caso de que, en el momento de producirse la recepción de la Obra, las referidas instalaciones no se hubieran retirado o no se hubiera limpiado la Zona de Obra, la PROPIEDAD podrá decidir recepcionar la Obra, siempre con la reserva de la obligación de realizar dichos trabajos por parte del CONTRATISTA.

VIGILANCIA Y LIMPIEZA EN LA ZONA DE OBRA

El CONTRATISTA queda obligado a vigilar y proteger la Zona de Obra contra todo deterioro y daño durante el período de construcción y hasta la recepción de la Obra, disponiendo de todos los medios necesarios que garanticen su adecuada protección. Si, por cualquier circunstancia, se requiriesen medidas especiales de protección y vigilancia, éstas deberán ser adoptadas por el CONTRATISTA sin que ello pueda ser motivo de incremento en el precio o plazo pactado. Las medidas de seguridad se reforzarán los fines de semana y festivos.

El CONTRATISTA deberá almacenar y proteger contra incendios todos los materiales inflamables, debiendo, en todo caso dar cumplimiento a los reglamentos vigentes para el almacenamiento de explosivos y carburantes.

La Zona de Obra deberá estar siempre limpia y ordenada, velando el CONTRATISTA para que la misma no se ensucie o desordene, y procediendo de inmediato, en caso contrario, a su limpieza.

La limpieza de la Zona de Obra y, en su caso, de las zonas colindantes, será efectuada por el CONTRATISTA con la frecuencia que el Director de Obra estime necesaria, de acuerdo con los requerimientos de los servicios públicos, de la PROPIEDAD o de la Dirección Facultativa.

El CONTRATISTA deberá cuidar del mantenimiento y limpieza de las vías de acceso a la Zona de Obra durante todo el período de ejecución de la misma. Asimismo, organizará la recogida de basuras y escombros y su transporte a vertederos públicos.

Igualmente, en el momento de la recepción, la urbanización, instalaciones, equipos, materiales deberán estar completamente limpios en todos y cada uno de sus elementos y preparados para ser utilizados.

CAPÍTULO V: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

El CONTRATISTA es responsable de las condiciones de seguridad y salud en la Obra, estando obligado a cumplir y a hacer cumplir a los subcontratistas todas las disposiciones vigentes sobre esta materia durante toda la vigencia del Contrato de Obra, así como a adoptar las medidas que ordenen el Coordinador de Seguridad y Salud en fase de Ejecución de Obra, la Inspección de Trabajo y demás organismos competentes. El CONTRATISTA se obliga a cumplir Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (la “**Ley de Prevención de Riesgos Laborales**”) y sus Reglamentos de desarrollo, y, en especial los siguientes:

- a) Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (“RD 1627/1997”);
- b) Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención (“RD 39/1997”);
- c) Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales (“RD 171/2004”); y
- d) Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (“Ley 32/2006”).

El CONTRATISTA declara expresamente conocer las normas y preceptos anteriormente enumerados.

Asimismo, el CONTRATISTA, a la firma del Contrato de Obra, se obliga a:

- a) Efectuar la comunicación de apertura del centro de trabajo;
- b) Elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo relativo a la Obra, que deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa. El Plan de Seguridad y Salud deberá contener, explícita o implícitamente, todas las medidas legalmente exigibles así como las que sean previsibles de acuerdo con los documentos contractuales. La Dirección Facultativa, la PROPIEDAD y/o el propio Coordinador de Seguridad y Salud en fase de Ejecución podrán exigir, con posterioridad a la redacción del Plan de Seguridad y Salud, su modificación o la adopción de medidas no previstas en el mismo, siempre que exista la debida justificación, sin que ello pueda suponer una ampliación del precio o de los plazos pactados;

- i. No se derivará para la PROPIEDAD responsabilidad alguna en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Plan de Seguridad y Salud por parte del CONTRATISTA o del personal técnico de seguridad que éste hubiese designado.
- ii. Un ejemplar del Plan de Seguridad y Salud de la Obra se hallará permanentemente en la Zona de Obra.
- c) Aplicar los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y, en particular, al desarrollar las tareas indicadas en el art. 10 del RD 1627/1997;
- d) Cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud;
- e) Cumplir la normativa en materia de prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta, en su caso, las obligaciones sobre coordinación de actividades empresariales previstas en el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, así como las disposiciones mínimas establecidas en el anexo IV del RD 1627/1997;
- f) Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la Obra; y
- g) Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la Obra o, en su caso, de la Dirección Facultativa.

Los Contratistas y subcontratistas serán responsables de la correcta ejecución de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud en lo relativo a las obligaciones que les correspondan bien a ellos directamente o bien, en su caso, a los trabajadores autónomos por ellos contratados.

La responsabilidad del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de Ejecución de Obra, de la Dirección Facultativa y de la PROPIEDAD, no eximirá a los Contratistas y subcontratistas de su responsabilidad.

El CONTRATISTA se hará responsable de cualquier incumplimiento de los señalados en el presente artículo, sin perjuicio de las obligaciones que directamente establezca la Ley para la PROPIEDAD en su condición de promotora, como la formulación de un Estudio de Seguridad y Salud a través de técnico competente y la designación del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de obra.

La constatación por la PROPIEDAD del incumplimiento del presente artículo por parte del CONTRATISTA será motivo suficiente para la resolución del Contrato de Obra, sin que por ello tenga derecho el CONTRATISTA a indemnización alguna. Sin perjuicio de ello, la PROPIEDAD podrá optar por mantener vigente el Contrato de Obra, reteniendo el pago de las certificaciones que deba emitir, a efectos de compeler al CONTRATISTA a cumplir alguna obligación en materia de seguridad y

salud, cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuoso haya detectado por cualquier medio o procedimiento.

El CONTRATISTA ejercerá una vigilancia continua en la Zona de Obra a efectos de evitar accidentes que puedan ocurrir a sus operarios, a las personas que trabajen eventualmente o a aquellas otras que desarrollen actividades relacionadas con los trabajos a ejecutar.

Cualquier daño que se causase a los edificios o inmuebles vecinos como consecuencia de la ejecución de la Obra, deberá ser reparado por el CONTRATISTA. El CONTRATISTA será responsable de cuantos daños y perjuicios, corporales o materiales, se puedan causar a terceros, a los intervinientes en la Obra o a los adquirientes del edificio u otras construcciones objeto del Contrato de Obra, tanto durante la ejecución de los trabajos como una vez finalizados éstos, ya sean ocasionados por causa imputable al propio CONTRATISTA o a sus empleados, o por causas imputables a las empresas con las que hubiere subcontratado la realización de parte de la Obra o la prestación de servicios determinados.

La PROPIEDAD podrá repercutir sobre el CONTRATISTA los gastos y posibles indemnizaciones que se le originen como consecuencia de acciones dirigidas contra ella.

OBLIGACIONES LABORALES

En todo lo relacionado con la contratación del personal propio o de los subcontratistas se estará a lo establecido en la legislación laboral en vigor y será el CONTRATISTA responsable del mismo, respondiendo ante la PROPIEDAD, autoridades, organismos y Tribunales de la correcta aplicación de la legislación vigente en materia, Laboral, Sindical, de Seguridad Social y prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad y Salud en el Trabajo, comprometiéndose a acatar todas y cada una de las normas establecidas al particular, siendo igualmente responsable civil y penal del incumplimiento de dichas obligaciones y de las sanciones que por como consecuencia del mismo se derivasen.

El CONTRATISTA declara estar dado de alta en la Seguridad Social y estar al corriente de pago de la cuota, comprometiéndose desde este momento a presentar los modelos TC1, TC2, TC 2/1 o los que en su día puedan sustituirles, así como los justificantes de pago de la seguridad social de todo su personal tan pronto como les sea requerido por la PROPIEDAD.

EL CONTRATISTA deberá estar dado de alta en el registro de Empresas Acreditadas, debiendo acreditar este hecho a la PROPIEDAD, así como la vigencia de dicha inscripción, estando obligado además a aportarlo de cualquiera de las empresas subcontratadas que intervengan en la ejecución de la obra.

Como consecuencia de lo anterior el CONTRATISTA exonera expresamente a la PROPIEDAD en la forma más absoluta y más amplia posible, de toda responsabilidad respecto a sus trabajadores así como frente a las empresas subcontratadas, y queda obligada a acreditar, cuando sea requerida para ello, mediante exhibición de los documentos correspondientes, estar al corriente en el pago de los salarios a sus empleados, el pago de las cuotas de los seguros preceptivos, de las primas de seguros de accidentes y a dar cuenta a la PROPIEDAD previamente a las mismas, de las visitas de la inspección de trabajo que le sean anunciadas, o de las que se hayan realizado sin previo aviso, así como de todas las reclamaciones que pudieran producirse ante las entidades sindicales y Organismos laborales. En todo caso, tanto los justificantes de abono de las cuotas y primas de los Seguros antes indicados, como los recibos de haberes y salarios, nóminas, libros de matrícula y de visita y en general cuanta documentación de índole laboral posea el CONTRATISTA, estará en todo momento a disposición de la PROPIEDAD.

En toda esta materia se estará a lo dispuesto por la legislación vigente de Seguridad y Salud en el Trabajo.

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

El CONTRATISTA se obliga a cumplir la legislación vigente sobre medio ambiente y en especial a lo siguiente:

- No efectuar quema de producto alguno que pueda contaminar el ambiente y no destruir incontroladamente ninguno de los desechos de obra.
- Mantener la obra y los alrededores limpios de cualquier resto de edificación, sean estos materiales cerámicos, plásticos u otros.
- Tomar las medidas necesarias para no destruir innecesariamente la vegetación existente y en modo alguno destruir flora especialmente protegida.
- Evacuar todos los vertidos a los lugares y por los conductos previamente aprobados por el Ayuntamiento o la autoridad competente, no pudiendo verter o abandonar aquellos productos que expresamente deban de ser sometidos a reciclaje o control especial para su eliminación.
- Impedir por todos los medios posibles la contaminación del agua potable y no verter productos contaminantes.
- En general respetar toda la legislación del Medio Ambiente, y en especial el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. En este sentido, las partes acuerdan que la PROPIEDAD se encargará de la gestión y obtención de las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia de obras en relación con los residuos de construcción y demolición de la obra, debiendo asumir el CONTRATISTA a su cargo, los gastos que dichas garantías conlleven y que

serán repercutidos al inicio del aseguramiento y posteriormente con carácter trimestral hasta su devolución. No obstante, una vez obtenida ésta por la PROPIEDAD, el CONTRATISTA deberá llevar a cabo las actuaciones necesarias para proceder a su sustitución ante las autoridades locales o autonómicas donde la PROPIEDAD los hubiera presentado, realizando cuantas actuaciones fueren necesarias para la devolución de éstas a la PROPIEDAD.

El CONTRATISTA se obliga a mantener a la PROPIEDAD absolutamente indemne de cualesquiera reclamaciones que pudieran derivarse frente a ella por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente asumidas.

No obstante, lo anterior, el CONTRATISTA manifiesta que cumple con todas sus obligaciones legales y normativas de toda índole y especialmente las de carácter medioambiental a las que está sujeto por razón de su actividad, no estando incurso en causa judicial ni administrativa alguna por infracción de normas medioambientales o por daños causados al medioambiente.

RESPONSABILIDAD Y SEGUROS

El CONTRATISTA ejecutará la Obra que le ha sido encomendada a su riesgo y ventura, por lo que es responsable de su ejecución y terminación conforme a lo establecido en el presente Pliego, en el Contrato de Obra y en los restantes documentos contractuales. El CONTRATISTA será responsable de cuantos daños y perjuicios, materiales o personales, pudiesen ocasionarse a cualquier persona, en la urbanización en curso en la Obra o en los edificios contiguos, tanto durante la ejecución de la Obra como una vez finalizada, ya sean ocasionados directamente por los empleados del CONTRATISTA o por los de las empresas subcontratadas de obras o servicios.

Será, por tanto, de cuenta exclusiva del CONTRATISTA el abono de las indemnizaciones o sanciones correspondientes, así como el arreglo de los desperfectos, a quienes, en su caso, corresponda. En este sentido, el CONTRATISTA será responsable de todos los daños y perjuicios que puedan causarse en las operaciones de ejecución de la Obra, con total indemnidad de la PROPIEDAD.

Si, en cualquier momento, se probara la existencia de alguna reclamación de terceros, directa o indirectamente relacionada con la Obra, imputable al CONTRATISTA y por la que la PROPIEDAD pudiera razonablemente ser hecha responsable, ésta tendrá derecho a retener de cualquier pago debido al CONTRATISTA la cantidad suficiente para atender la posible reclamación, en tanto el CONTRATISTA no la atiende y hasta que su exigencia no se haya resuelto, en otro caso, en virtud de sentencia firme.

En garantía de lo anterior, el CONTRATISTA estará obligado a contratar, con compañía aseguradora de reconocido prestigio y solvencia, un seguro todo riesgo de la construcción por el valor total de

la obra adjudicada, incrementado en los honorarios de los técnicos correspondientes o entidades técnicas intervinientes si fuera el caso así como un seguro de responsabilidad civil extracontractual por daños a terceros con una cobertura que no podrá ser inferior a 6.000.000 euros por siniestro, con un sublímite por víctima en accidente laboral de al menos 600.000€. Las reclamaciones por daños personales derivados de accidentes no laborales no deben disponer de sublímite alguno, debiendo figurar la PROPIEDAD como beneficiaria en el seguro todo riesgo de la construcción sin perder la condición de tercero e incorporar cláusula de renuncia a recurso y exoneración de responsabilidad a favor de la PROPIEDAD por cualquier siniestro cubierto por la póliza. Además, se pactará expresamente que la compañía aseguradora no podrá repercutir ni en todo ni en parte las indemnizaciones que pague por cualquier motivo, ni contra la PROPIEDAD, ni contra ninguno de los intervinientes en los Servicios, ni contra los Administradores, representantes, directivos, encargados y empleados, de cualquiera de ellos.

Dicha póliza deberá cubrir la responsabilidad derivada de los citados daños y perjuicios causados como consecuencia de la ejecución de los trabajos objeto del contrato, incluyendo a la PROPIEDAD y su personal, incluidos sus técnicos intervinientes en la obra, como asegurados adicionales, sin que ello suponga la pérdida de su condición de tercero. La vigencia de este seguro debe abarcar como mínimo la duración de los trabajos a ejecutar y periodo de mantenimiento conforme a plazos de ejecución y garantía ofertada por el CONTRATISTA. En el caso de pólizas que sean anuales renovables se deberá certificar cada renovación del contrato de seguro hasta completar los plazos referidos que, en todo caso, tienen carácter de mínimos pudiendo ser ampliado por el CONTRATISTA conforme a su mejor interés. Como garantías mínimas a contratar serán las siguientes:

- Explotación.
- Daños a conducciones y colindantes.
- Profesional de Técnicos en Nómina.
- Accidente laboral de Contratistas y/o Subcontratistas.
- Contaminación Accidental.
- Trabajos terminados (24 meses).
- Defensa y Fianzas.

La actividad asegurada deberá corresponderse con los trabajos a efectuar para la PROPIEDAD, debiéndose corroborar mediante certificado específico al efecto en caso de solicitud expresa por parte de la PROPIEDAD. En el caso de que los trabajos a realizar impliquen la ejecución de “derribos y/o demoliciones”, “voladuras” y/o “afección a elementos estructurales preexistentes” deberán

hacerse constar estas actividades como garantizadas de forma expresa en la póliza y certificado emitido al efecto.

La póliza incluirá, entre otras, las garantías de responsabilidad civil general (explotación y/o profesional) incluyendo las reclamaciones derivadas de cualquier incumplimiento real o presunto de sus obligaciones, por acciones negligentes, errores y omisiones en el ejercicio de su actividad, objeto del presente Contrato, responsabilidad civil patronal y responsabilidad civil cruzada, detallándose claramente en la póliza de seguro como actividad asegurada, el objeto íntegro del presente Contrato.

El CONTRATISTA deberá aportar, cuando así le sea solicitado por la PROPIEDAD o por la Dirección Facultativa, el justificante de pago de las primas de la póliza de responsabilidad civil referida.

El CONTRATISTA deberá adaptar el alcance de la cobertura de las pólizas de seguro referidas en los párrafos anteriores a las nuevas exigencias de responsabilidad que le impongan futuras disposiciones legales o reglamentarias.

Ninguno de los Seguros mencionados en la presente estipulación limitará en modo alguno la responsabilidad del CONTRATISTA con arreglo a las obligaciones contractuales y legales. Por tanto el CONTRATISTA responderá de los daños producidos aun cuando éstos superen el máximo de cobertura previsto en dichas pólizas o no queden cubiertos por las mismas.

ACEPTACIÓN CONDICIONES CONTRACTUALES

La PROPIEDAD, junto con los documentos para la licitación enviará un borrador de contrato. El CONTRATISTA, en su oferta presentará el documento que se adjunta como ANEXO I en el que se indica que se aceptan las condiciones del contrato.

CAPÍTULO VI: RECEPCIÓN Y GARANTÍAS

RECEPCIÓN DE LA OBRA

Recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento.

Una vez finalicen las obras de Urbanización, el CONTRATISTA lo comunicará en un plazo no superior a tres (3) días a la PROPIEDAD al objeto de que ésta verifique de manera exhaustiva las obras ejecutadas con presencia de la Dirección Facultativa y presente la correspondiente solicitud de recepción de las mismas al Ayuntamiento.

Para la Recepción de las obras, deberán asistir la Dirección Facultativa, el técnico del Ayuntamiento, la PROPIEDAD y el CONTRATISTA. Si las obras hubieran sido ejecutadas totalmente con arreglo a

las condiciones establecidas, a juicio de la Dirección Facultativa y del técnico designado por el Ayuntamiento, a las prescripciones previstas y se hallaren en estado satisfactorio, se darán por recibidas con carácter conforme, levantándose la correspondiente Acta por cuadruplicado y comenzando entonces el plazo de garantía establecido en el presente contrato.

Las retenciones realizadas y los avales se devolverán según se indica en el apartado correspondiente.

Toda la documentación relativa a las obras de Urbanización permanecerá bajo la custodia de la PROPIEDAD para poder solicitar la recepción de las mismas ante el Ayuntamiento.

Dentro del plazo de quince (15) días a contar desde la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, deberá acordarse y notificarse a el CONTRATISTA la liquidación correspondiente de las obras y el abono del saldo resultante en su caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Tercera.

Para la solicitud de la recepción de las obras que debe presentar la PROPIEDAD ante el Ayuntamiento, el CONTRATISTA deberá tener en cuenta y aportar la documentación que requiera el Ayuntamiento y que de manera enunciativa y no exhaustiva se enumera a continuación:

- Autorización de la Consejería de Industria de puesta en servicio de la instalación de alumbrado público.
- Contrato a nombre de la PROPIEDAD con la compañía suministradora del fluido eléctrico del alumbrado público y autorización al Excmo. Ayuntamiento para el cambio de titularidad del mismo, debiéndose entregar instalación de alumbrado con la acometida y contadores instalados.
- Certificado de conformidad de la instalación de red de agua y saneamiento, y, en su caso, del Servicio de Bomberos de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos. Se deberá aportar Certificado de empresa instaladora firmado por técnico competente de acuerdo a lo recogido en la legislación Sectorial.
- Se revisarán todas las tuberías de saneamiento con cámara previo a su recepción, y se deberá de aportar copia del documento de revisión.
- Se deberá aportar certificado de desinfección de la red de abastecimiento previo a su puesta en funcionamiento.
- Contrato a nombre de la PROPIEDAD con la compañía suministradora para la red de riego y copia/s de Boletín/es de riego.
- Certificado del técnico de telecomunicaciones de que las instalaciones de telecomunicaciones cumplen con la normativa vigente.

- Certificado de aceptación de servicios de la Cía. Telefónica.
- Carta de conformidad de la compañía eléctrica dando conformidad a la instalación de energía realizada.
- Autorización Administrativa y acta de puesta en marcha de la Consejería de Industria de las Instalaciones de electrificación.
- Informe favorable de las zonas verdes por parte de la delegación de Parques y Jardines.
- Informe favorable del alumbrado público por parte del servicio eléctrico.
- Se aportará certificado de inspección del órgano titular competente a la revisión de la instalación de gas, si la hubiese, y la autorización de la Consejería de Industria de puesta en servicio de la instalación.

Proyecto de estado final de las obras (As-built).

El CONTRATISTA es responsable de la redacción del proyecto de estado final de las obras con un estado de veracidad y detalle suficiente para su mantenimiento y gestión. Los aspectos que habrá que desarrollar como mínimo y con carácter no limitativo, serán los siguientes:

- Planos con detalle suficiente de todas las obras ejecutadas. Dimensiones y materiales, con especial descripción y precisión de las obras ocultas o que quedaran sepultadas.
- Los planos se estructurarán según la naturaleza de los trabajos.
- Especial detalle de las canalizaciones enterradas.
- Detalle de las afectaciones a los servicios de compañía. Estado final.
- Detalles constructivos generales y específicos.
- Para objetos, equipos, mobiliario urbano, etc.: Ubicación, marca, modelo, ficha de características, manual de mantenimiento, legalizaciones, boletines, inspecciones, etc.
- Listado exhaustivo de industriales y subcontratistas. Relación de personal de las empresas responsables de la ejecución de los trabajos asociados. Referencias de contacto.
- Memoria de ejecución
- Notas aclaratorias sobre soluciones singulares: causa y justificación.
- Cualquier otra información generada a la obra y relacionada con su correcto mantenimiento y descripción.

El Director de Obra validará la veracidad y precisión del “as built”, requiriendo al CONTRATISTA a complementar y/o corregir aquellos aspectos que no se consideren correctos.

RETENCIONES

En cada factura se retendrá el 5% en concepto de garantía de correcta ejecución y cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Dicha retención será devuelta al adjudicatario, en caso de que proceda, en todo o en la parte que en su caso corresponda, de la siguiente manera:

1. A la Recepción de las obras por parte de la PROPIEDAD y el Ayuntamiento, comprobada la inexistencia de responsabilidades de cualquier clase a cargo del CONTRATISTA y verificadas por la Dirección Facultativa, se sustituirá el cincuenta por ciento (50%) del total de la retención, por un aval a primer requerimiento a entregar por el CONTRATISTA, y que será devuelto al cumplimiento de los 24 meses de garantía de conformidad con lo establecido en el párrafo siguiente.
2. Al cumplimiento de los 24 meses de garantía desde la fecha de recepción de las obras por parte de LA PROPIEDAD y el Ayuntamiento, y comprobada la inexistencia de responsabilidades de cualquier clase a cargo del CONTRATISTA, se devolverá a éste el cincuenta por ciento (50%) restante del total de la retención junto con el aval entregado al momento de recepción en sustitución al 50% de la retención.

AVALES DE GARANTÍA

El CONTRATISTA deberá entregar a la PROPIEDAD, en el momento de la firma del contrato de ejecución de obra, un (1) aval bancario solidario y a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de orden, división y excusión, en garantía del buen cumplimiento de sus obligaciones, y cuyo texto deberá ser el facilitado por la PROPIEDAD según contrato de ejecución de obra. El importe total garantizado será del cinco por ciento (5%) del precio del contrato.

La PROPIEDAD devolverá el referido aval a la Recepción de las obras por parte de La PROPIEDAD y del Ayuntamiento, y siempre y cuando se haya comprobado la inexistencia de responsabilidades de cualquier clase a cargo del CONTRATISTA y verificadas por la Dirección Facultativa.

PERIODO DE GARANTÍA

Durante el plazo de garantía de veinticuatro (24) meses desde la recepción por parte de PROPIEDAD y el Ayuntamiento de las obras de urbanización, el CONTRATISTA será la responsable de que el Ayuntamiento recepcione y sin reservas las mismas, a la vez que devuelva los avales entregados por la PROPIEDAD al Ayuntamiento. Si transcurrido esos veinticuatro meses no se ha producido la devolución de las garantías entregadas por la PROPIEDAD al Ayuntamiento, el CONTRATISTA, responderá, a su cargo ante la Administración de cualquier requerimiento, solicitud

o informe que pudiera surgir hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento por causas imputables a la misma, y en su caso, la devolución de las garantías entregadas a éste.

La PROPIEDAD, o en su caso, el GESTOR, convocará a el CONTRATISTA con una antelación no inferior a un mes antes de la finalización del plazo de garantía de 24 MESES, para proceder a comprobar la existencia de deficiencias existentes con el fin de poder determinar que todos los defectos señalados hasta la fecha han sido subsanados. Si las obras se encontrasen en las debidas condiciones se procederá una vez transcurrido el periodo de garantía, a suscribir el “Acta de Finalización del Periodo de Garantía”. En caso contrario, se concederá a el CONTRATISTA un plazo máximo de 15 días para la subsanación de los defectos observados.

Si después de la firma del Acta de Finalización del Periodo de Garantía, surgiesen averías por vicios ocultos que evidenciaran incumplimientos por parte del CONTRATISTA, éste será responsable de tales averías y de sus consecuencias.

ANEXO I: DECLARACIÓN RESPONSABLE

El/La señor/señora [nombre y apellidos], con DNI núm. [Número], actuando en nombre y representación de [razón social del licitador], en su condición de [cargo] y con poderes suficientes para suscribir la presente declaración responsable, enterado de la invitación al procedimiento de contratación para la adjudicación del Contrato [título de la licitación], siendo la entidad contratante la.....”

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

1.- Que acepta las condiciones del contrato adjunto en las bases de licitación.

Y a los efectos oportunos, se firma la presente declaración responsable, en [población], el [día / mes / año]

[Nombre y apellidos del / de la firmante / firmante]

[Firma + sello de la empresa]