

12.6. Presupuesto total

Presupuesto de ejecución de material	
1. Acondicionamiento del terreno	17.671,00 €
2. Cimentaciones	111.834,11 €
3. Estructura	135.763,14 €
4. Cubierta y cerramientos	166.070,98 €
5. Pintura	30.576,00 €

PRESUPUESTO TOTAL	461.915,23 €
--------------------------	---------------------

**CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE
EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS**

461.915,23 €

CAPÍTULO 5

ANEXOS

13.OBJETIVO, UTILIDAD Y RIESGOS NO PREVISTOS

- El objeto de este Estudio Básico de Seguridad y Salud es definir los riesgos laborales que pueden surgir en la obra según los parámetros (tecnología, diseño y materiales) empleados en el proyecto. Una vez definidos los riesgos que afectan a la salud y a la integridad física del personal que intervendrá en la construcción, se proponen las medidas de prevención y protección para reducirlos y/o evitarlos.
- Estos riesgos y sus medidas de prevención y protección tendrán que ser tenidos en consideración por el contratista cuando elabore o actualice el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo de la obra, que estará en función del proceso y tecnología que empleará.
- Todo aquel riesgo no previsto en este Estudio Básico y que surgiese en el desarrollo de la obra, se estudiará con los responsables de seguridad para arbitrar aquellas medidas de protección adicionales que se integrarán en el Plan de Seguridad del Contratista.

14. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y CARACTERÍSTICAS

14.1. Descripción de las obras

Construcción de un edificio industrial. La superficie total ocupada es de 6.683,04 m² sobre un solar de 13.408 m². La altura máxima será de 8 m.

14.2. Tecnología empleada

La estructura se proyecta sobre pilares de acero de perfiles HEA, sobre los que apoyan las cerchas diseñadas con vigas de acero de perfiles HEB unidas por vigas angulares. En las cerchas se apoya el entramado de correas, consistentes en perfiles IPN, que sirven para la fijación de los paneles de cubierta y transmitir la carga a la cercha. La cubierta, con pendiente del 10%, se resolverá con panel nervado prefisa combinado con panel translúcido para obtener una luz natural para la nave. Este panel tendrá un grosor total de 60 mm. La cubierta se define con cuatro vertientes.

La altura en el centro de la nave será de 10,54 m.

Los canales de desagüe se formarán mediante una chapa galvanizada de 30 mm de grosor. Estos canalones conducirán el agua de las lluvias hasta los bajantes de PVC de Ø 250, que desemboca en tubos de PVC de diámetro 315 mm. Todas las aguas de la parcela también desembocarán en esta red de alcantarillado. La fachada está compuesta de correas tipo U cada 2 m, sobre las que se fijan los paneles de fachada. La parte inferior, desde el nivel del suelo hasta una altura de 2 m estará conformada por una pared con bloques de hormigón de 20 x 20 x 40 cm, color y acabados a elegir, cogidos con mortero. Esta pared irá unida a las vigas de la nave. Cada 20 m de pared se construirá una junta de dilatación sellada con silicona. Unida a la pared de ladrillos irá un panel plano prefabricado para fachadas de 80 mm de grosor.

El pavimento se proyecta de hormigón vibrado y arremolinado con la edición previa de los elementos que le den dureza y resistencia al desgaste.

Se han proyectado 9 puertas metálicas basculantes de 5 m de ancho y 4 m de alto, situadas en la zona de los muelles de carga. En la parte trasera de la nave se ubicarán dos puertas basculantes de 2,5 m de ancho por 2,5 metros de alto. En la fachada lateral izquierda se situará una puerta de 1,5 m de ancho por 2,2 m de alto. Una puerta de las mismas dimensiones será colocada en la fachada lateral derecha.

La ventilación se resuelve aprovechando las diversas entradas a la nave.

La parcela está cercada por una valla mixta.

Se construirán los siguientes pasos de conductos. Estos irán por debajo del pavimento del exterior de la nave:

- Tubo de fibras Ø 20 cm para agua contra incendios.
- Tubo de PVC (6 kg) Ø 20 cm para la electricidad.
- Tubo de fibras Ø 20 cm para el agua de consumo.
- Tubo de PVC (6 kg) Ø 10 cm para las telecomunicaciones

14.3. Proceso ordenado

- Movimiento de tierras: explanación del terreno, construcción de zanjas y pozos para la cimentación y el alcantarillado.
- Construcción, en el lugar, de las cimentaciones.
- Montaje de la estructura primaria (estructura de acero).
- Montaje de los cierres de fachada.
- Montaje de la cubierta y bajantes.
- Pavimentación.
- Instalaciones.

15.DEFINICIÓN DE LOS RIESGOS Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

En este punto se definen los riesgos que comportan la obra y las protecciones a emplear.

15.1. Protecciones

15.1.1. Protecciones individuales

- Cascos: Para todas las personas que participan en la obra, incluyendo los visitantes.
- Guantes: De uso general contra cortes de chapa y pinchazos de barandillas y guantes aislantes eléctricamente hasta 430 V.
- Botas: Botas de agua y botas contra impactos de caída de objetos.
- Monos de trabajo.
- Protectores auditivos.
- Mascarillas anti-polvo.
- Cinturón de seguridad de sujeción.
- Herramientas manuales con agarraderas aislantes eléctricamente.
- Mosquetones para fijar las herramientas manuales.
- Gafas especiales para soldadura.
- Ropa contra lluvia.

15.1.2. Protecciones colectivas

Al ser instalaciones y obras con gran probabilidad que las realicen empresas especializadas diferentes, una de las protecciones colectivas más eficaces es señalizar y cerrar el espacio donde trabaje cada empresa.

Plataformas móviles homologadas con barandillas y zócalos, escaleras de mano con capacidad de desplazamiento, plataformas de elevación y presentación a la altura para el montaje.

15.2. Riesgos que pueden ser evitados

15.2.1. Peligros de electrocución

Siempre que se trabaje haciendo conexiones u otras operaciones estarán quitados los fusibles de conexión y la protección diferencial activada. Nunca se harán trabajos con tensión en las líneas.

La instalación eléctrica provisional en la obra estará protegida siguiendo las indicaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias. Cada enchufe tendrá su base y todo elemento metálico se conectará eléctricamente a tierra. Cada línea tendrá su propia protección contra sobrecargas (interruptores magnetotérmicos de corte omnipolar) y contra contactos indirectos (interruptores diferenciales). Las líneas que discurren por el suelo tendrán un aislamiento de 1000 V y estarán protegidas, bien por una baldosa o bien por un tubo de hierro.

15.2.2. Caídas de altura por los agujeros de la construcción

Se evitarán con cierres de 1,6 m de altura con zócalo.

15.2.3. Caídas del mismo nivel debido a los escombros

Para evitarlo se mantendrá en buen estado de limpieza. Los residuos y runas se almacenarán en una zona señalada previamente y se evacuarán para su reciclaje.

15.2.4. Caídas de objetos o interferencias peligrosas cuando intervengan varios subcontratistas

La falta de información entre el personal subcontratado que coincida en la obra, es la causa de muchos riesgos, sobre todo de la caída de objetos. Se resolverá coordinando los trabajos que tengan lugar al mismo tiempo en la obra y teniendo claro las medidas de seguridad, individuales y colectivas, que se tienen que utilizar.

15.2.5. Golpes y caídas motivadas por la oscuridad

Cuando se trabaje en horarios de poca luz o dentro del edificio, una vez que ya se encuentre totalmente cubierto y cerrado, se dispondrá de un sistema de alumbrado que de 50 lux a todo el ámbito y 250 lux en toda la zona de trabajo.

15.3. Riesgos para cada fase y medidas básicas de seguridad a emplear

La realización de la obra la hemos dividido en cinco fases. Estas serían:

- Cimentaciones.
- Montaje de las piezas de acero.
- Montaje de la cubierta.
- Construcción de los cierres exteriores.
- Acabados interiores.

Seguidamente se definirán los riesgos que pueden surgir mientras se lleva a cabo la construcción de la obra.

15.3.1. Movimiento de tierras (nivelación, zanjas y zapatas para cimientos y alcantarillado)

15.3.1.1. Riesgos más frecuentes

- Atropellos y colisiones generadas por la maquinaria.
- Caídas dentro de las zanjas o pozos.
- Generación de polvo.

15.3.1.2. Normas básicas de seguridad

- La maniobra de la maquinaria estará dirigida por una persona diferente al conductor.
- Los pozos y zanjas estarán correctamente señalizados para evitar caídas del personal a su interior.
- Se cumplirá la prohibición de presencia de personal en la proximidad de las máquinas durante su trabajo.
- Al realizar trabajos en zanjas, la distancia mínima entre trabajadores será de un metro.
- La salida a la calle de camiones será avisada por personal diferente al conductor.
- Correcto mantenimiento de la maquinaria.
- Correcta disposición de la carga de tierras en el camión.

15.3.1.3. Protecciones personales

- Casco homologado.
- Mono de trabajo y, en caso de ser necesario, trajes de agua y botas.
- Utilización del cinturón de seguridad por parte de aquellas personas que estén utilizando la maquinaria. La cabina, de cualquier máquina, estará protegida contra vuelco.
- Botas de seguridad para evitar aplastamientos.

15.3.1.4. Protecciones colectivas

- Conservar en correcto estado la barandilla situada al inicio de cualquier desnivel.
- No apilar materiales en zonas de tránsito, ya sea de personas o de maquinarias.
- Señalización y ordenación del tránsito de máquinas de forma visible y sencilla.
- Formación y conservación de una banqueteta, en el borde de la rampa, que tendrá la función de parar los choques de los vehículos.

15.3.2. Construcción de cimientos (montaje de las armaduras y vertidos del hormigón en las zanjas y los pozos directamente desde el camión)

15.3.2.1. Riesgos más frecuentes

- Cortes en las manos y pinchazos.
- Pinchazos, frecuentemente en los pies, en las fases de desencofrado.
- Caídas al mismo nivel por falta de orden y limpieza.

15.3.2.2. Normas básicas de seguridad

- Cuando una grúa eleve material, el personal no estará debajo de las cargas suspendidas.

15.3.2.3. Protecciones personales y colectivas

- Uso obligatorio del casco homologado.
- Calzado con suela reforzada anticlavos y antideslizante.
- Guantes especiales contra cortes y pinchazos de metales.
- Guantes y botas de goma mientras se esté realizando el vertido del hormigón.
- La maniobra del camión hormigonera estará dirigida, en todo momento, por una persona diferente al conductor.

15.3.3. Montaje de la estructura y cierres del edificio

15.3.3.1. Proceso

El edificio se realizará con piezas prefabricadas de acero. El proceso de montaje consta de las siguientes fases:

- Llegada del camión con las piezas. Acto seguido se realizará la descarga de dichas piezas.
- Fijación de las piezas, con los elementos necesarios, a las grúas destinadas especialmente para este uso.
- Elevación de las piezas, acercamiento y acoplamiento.
- Fijación o anclaje de las piezas, una vez se encuentren acopladas.

15.3.3.2. Riesgos más frecuentes

- Caída de las piezas mientras son elevadas con la grúa.
- Golpes a las personas durante las maniobras de transporte, acercamiento y acoplamiento de las piezas con la grúa.
- Caída del personal en altura.
- Caída de piezas, una vez colocadas en su sitio, por algún defecto de la misma pieza o por mal anclaje.

15.3.3.3. Normas básicas de seguridad

- Estos trabajos serán realizados por una cantidad suficiente de personas para minimizar los riesgos. Como mínimo, se necesitará un montador y su ayudante, la persona que lleva la grúa y dos personas que acercarán la pieza a su acoplamiento.

- La zona por la que circulará la pieza suspendida en el aire estará correctamente señalizada y no se permitirá que ninguna persona se encuentre por debajo de la pieza cuando esté suspendida.
- Ninguna pieza, una vez acoplada, se dejará suelta sin fijación.

15.3.3.4. Protecciones personales y colectivas

- Uso del casco.
- Uso del cinturón de seguridad cuando se esté utilizando la maquinaria.
- Uso de calzado especial para golpes.
- Guantes de cuero.

15.3.4. Montaje de la cubierta

De igual forma como hemos hecho en el punto anterior, en este apartado describiremos el proceso de montaje de la cubierta y los riesgos que conlleva.

15.3.4.1. Proceso

- Transporte de los paneles tipo sándwich a la cubierta.
- Colocación de los paneles.
- Fijación de los paneles a las correas.

15.3.4.2. Riesgos más frecuentes

- Caída de material en altura.
- Caída de personal que se encuentre trabajando en altura.
- Hundimiento del panel por el peso de la persona.
- Cortes en las manos.

15.3.4.3. Normas básicas de seguridad

- Quedará totalmente prohibida la circulación por el área que se encuentre debajo de la zona en la que se estén realizando los trabajos de montaje de la cubierta.
- Se trabajará sobre plataformas autoportantes para poner el panel tipo sándwich.
- Para transitar sobre la cubierta se emplearán tabloncillos que se apoyarán sobre las correas.
- Uso obligatorio del casco dentro de la planta baja.

15.3.4.4. Protecciones personales y colectivas

- El trabajo del montaje de la cubierta será realizado, como mínimo, por un oficial y su ayudante.
- Uso del cinturón de seguridad.
- Guantes de cuero contra cortes.
- Las herramientas se llevarán sujetas con un mosquetón para evitar la caída.

15.3.5. Pavimentación

15.3.5.1. Programa de obras

Extendido y compactado de la base de todo-uno.

- Colocación del entramado.
- Extendido del hormigón directamente desde el camión cuba.
- Arremolinado y triturado.
- Cortes de 5 cm con el objetivo de formar cuadrados de dilatación de 25 x 25 cm.

15.3.5.2. Riesgos más frecuentes

- Atropellos y colisiones originados por las máquinas.
- Caídas al mismo nivel.

15.3.5.3. Normas básicas de seguridad

- La maniobra de los camiones será dirigida por personal diferente al conductor del camión.
- Los camiones no circularán por encima del entramado.

15.3.5.4. Protecciones personales

- Casco homologado.
- Botas de agua en el momento de verter el hormigón.
- Mono de trabajo.
- Protección de la máquina arremolinadora.

15.3.6. Formación de cierres exteriores e interiores

15.3.6.1. Riesgos más frecuentes

- Caídas del personal al mismo nivel.
- Caídas del personal que se encuentra realizando trabajos en altura.
- Proyección de partículas al cortar los ladrillos con las paletas.
- Salpicaduras de pastas y morteros al trabajar a la altura de los ojos en la colocación de los ladrillos.
- Golpes en las manos en oberturas de regatas.
- Cortes y heridas al manipular los ladrillos y/o los bloques de cierre.
- Aspiración de polvo al utilizar máquinas para cortar o limar.
- Sobreesfuerzos.

15.3.6.2. Normas básicas de seguridad

- Estos trabajos serán realizados, como mínimo, por un operario y un ayudante.
- Uso de plataformas protegidas.
- Cada operario se encargará de mantener su zona de trabajo limpia y ordenada. Las superficies de tránsito también deberán estar limpias y ordenadas.
- La evacuación de escombros de las plataformas se realizará mediante conducción tubular.
- El material se colocará sobre las plataformas empleando un equipo elevador adecuado.
- Se señalizará la zona de trabajo.

15.3.6.3. Protecciones personales y colectivas

- Uso del casco.
- Uso del cinturón de seguridad.
- Guantes de goma o de caucho.
- Gafas de seguridad y protectoras.
- Mascarillas antipolvo.
- Coordinación con el resto de trabajos que se llevan a cabo en la obra.
- Guantes de cuero.

15.3.7. Montaje de la instalación eléctrica

15.3.7.1. Riesgos más frecuentes

- Cortes en las manos y pinchazos.
- Caída de personas que están realizando trabajos a cierta altura.
- Caída de objetos a diferente nivel.

- Electrocuciones por el uso de herramientas portátiles accionadas eléctricamente.

15.3.7.2. Normas básicas de seguridad

- Las herramientas de mano se llevarán enganchadas con mosquetón para evitar la caída a otro nivel.
- Las plataformas móviles estarán protegidas con barandillas y tendrán un sistema de bloqueo en las ruedas.
- Las escaleras manuales estarán en buen estado y se apoyarán sobre elementos antirresbaladizos.
- Se señalará con cinta la zona de trabajo si esta es en altura.
- Las conexiones eléctricas se harán siempre sin tensión. La instalación eléctrica que se construya, ha de permanecer bloqueada mientras se lleve a cabo el trabajo. Se quitarán los fusibles de la caja general de protección.
- Las herramientas manuales se revisarán periódicamente para evitar cortes o golpes en su uso.

15.3.7.3. Protecciones personales y colectivas

- Mono de trabajo.
- Casco homologado con aislamiento.
- Herramientas manuales con aislamiento hasta 450 V.
- La zona de trabajo estará siempre limpia, ordenada e iluminada.
- Las escaleras estarán provistas de tirantes para delimitar la abertura cuando sean de tijera.

15.3.8. Instalaciones de fontanería

15.3.8.1. Medidas de seguridad

- Las máquinas portátiles que se utilicen tendrán doble aislamiento.
- Se revisarán las válvulas, manguitos y sifones para evitar las fugas.
- Se retirarán las botellas de gas de las proximidades de toda fuente de calor, protegiéndolas del sol.
- Se comprobará el estado en el que se encuentren las herramientas manuales para evitar golpes y cortes.

15.3.9. Carpinterías y cierres metálicos

15.3.9.1. Riesgos más frecuentes

- Golpes en la cabeza.
- Caídas de material pesado en los pies.
- Golpes en las manos y pinchazos.

15.3.9.2. Protecciones personales

- Mono de trabajo.
- Casco de seguridad homologado.
- Cinturón de seguridad homologado en los trabajos con riesgo de caídas a diferente nivel.
- Guantes de cuero.
- Botas con puntera reforzada.

15.3.9.3. Protecciones colectivas

- Uso de los medios auxiliares adecuados para la realización de los trabajos (escaleras y salidas).
- La zona de trabajo estará siempre limpia y ordenada.
- Los materiales de carpintería se asegurarán convenientemente en los lugares destinados a su almacenamiento.

15.3.10. Pinturas y barnices

15.3.10.1. Riesgos más frecuentes

- Salpicar los ojos con disolvente.
- Inhalaciones de disolventes.
- Incendio en caso de fuego.

15.3.10.2. Protecciones personales

- Se usarán gafas cuando se estén realizando trabajos de pintura de techos.
- Uso de mascarilla protectora en los trabajos de pintura con gotelé.

16. INFORMACIÓN

Todo el personal empleado en la obra habrá sido informado por parte de su empresa, de los riesgos que se pueden derivar de la realización de los trabajos y de las acciones a emprender para evitar daños originados por la participación en la obra.

17. MEDECINA PREVENTIVA Y PRIMEROS AUXILIOS

Se dispondrá de un botiquín con el material necesario.

El botiquín se revisará mensualmente y se repondrá, de forma inmediata, el material consumido.

Se tendrá que informar con un rótulo visible de la situación más cercana de los diversos centros médicos (servicios propios, mutuas patronales, mutualidades laborales, ambulatorios, hospitales, etc.) donde avisar, o si es el caso, llevar al posible accidentado para que reciba un tratamiento rápido y efectivo.

18. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE DAÑOS A TERCEROS

Se señalizará, de acuerdo con la normativa vigente, el enlace de la zona de obras con la calle, y se adoptarán las medidas de seguridad que cada caso requiera.

Se señalizarán todos los accesos a la obra, y se prohibirá el paso a toda persona ajena a ella, señalizándolo debidamente y colocando un cierre en los diferentes accesos.

Se tendrá en cuenta principalmente:

- La circulación de la maquinaria cerca de la obra.
- La interferencia de trabajos y operaciones.
- La circulación de vehículos cerca de la obra.

19. LIBRO DE INCIDENCIAS

En la obra habrá un libro de incidencias, bajo el control del coordinador de seguridad en fase de ejecución, y a disposición de la dirección facultativa, la autoridad laboral o el representante de los trabajadores, los cuales pueden hacer las anotaciones que consideren oportunas con la finalidad de control de cumplimiento.

En caso de anotación, el coordinador enviará una copia de la misma a la Inspección de Trabajo dentro del término de 24 horas.

20. PRESCRIPCIONES GENERALES DE SEGURIDAD

Todo el personal, incluyendo las visitas, la dirección facultativa, etc., usará casco de seguridad para circular por la obra.

En caso de algún accidente en que se necesite asistencia facultativa, aunque la asistencia recibida sea una simple cura, el responsable de seguridad realizará una investigación técnica de los motivos por los que se ha producido el accidente, para evitar accidentes similares en el futuro.

Además de los trámites establecidos oficialmente, la empresa pasará un informe a la dirección facultativa de la obra, donde se especificará:

- Nombre del accidentado; categoría profesional; empresa para la cual trabaja.
- Hora, día y lugar del accidente; descripción del accidente; causas del mismo.
- Causas de tipo técnico; medidas preventivas para evitar que se repita.
- Fecha límite de realización de las medidas preventivas.

Este informe se pasará a la dirección facultativa y al coordinador de seguridad en un plazo máximo de 24 horas.

La dirección facultativa y el coordinador de seguridad podrán aprobar el informe o exigir la adopción de medidas complementarias no indicadas en dicho informe.

21. CONDICIONES DE LOS MEDIOS DE PROTECCIÓN

Todos los equipos de protección individual y sistemas de protección colectiva tendrán fijado un periodo de vida útil.

Cuando, por circunstancias de trabajo, se produzca un deterioro más rápido de una determinada pieza o equipo, ésta se repondrá, independientemente de la duración prevista o de la fecha de entrega.

Aquellas piezas que por su uso hayan adquirido más juego o tolerancias de las admitidas por el fabricante, serán repuestas inmediatamente.

El uso de una pieza o de un equipo de protección nunca representará un riesgo por sí mismo.

22. EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL

También conocidos con el nombre de EPIs. Será responsabilidad de cada contratista entregar los equipos de protección individual adecuados y homologados, a cada uno de los trabajadores que tiene trabajando en la obra.

23. SERVICIOS DE PREVENCIÓN

23.1. Servicio técnico de seguridad y salud

Todos los contratistas tendrán a su disposición asesoramiento técnico en seguridad y salud, ya sea propio a su empresa o externo a ella, de acuerdo con el Real Decreto 337/2010 (que modifica el Real Decreto 39/1997) sobre servicios de prevención.

23.2. Servicio médico

Los contratistas que se encuentren trabajando en la obra, dispondrán de un servicio médico, ya sea un servicio médico propio de cada una de las empresas participantes en la construcción o un servicio conjunto para todas las empresas.

Todo el personal de nuevo ingreso a la obra, aunque sea eventual o autónomo, tendrá que pasar, obligatoriamente, un reconocimiento médico antes de empezar a trabajar en la obra. Son también obligadas las revisiones médicas anuales de los trabajadores ya contratados.

CAPÍTULO 6

PLIEGO DE CONDICIONES

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. Objeto del pliego de condiciones

El presente pliego de condiciones tiene por finalidad regular la ejecución de las obras fijando los niveles técnicos y de la calidad exigibles, precisando las intervenciones que corresponden, según el contrato y con arreglo a la Legislación aplicable a la Propiedad, al Contratista o constructor de la misma, sus técnicos y encargados, así como las relaciones entre todos ellos y sus correspondientes obligaciones en orden al cumplimiento del contrato de la obra.

1.1.1. Contrato de obra

Se recomienda la contratación de la ejecución de las obras por unidades de obra, con arreglo a los documentos del proyecto y en cifras fijas. A tal fin, el Director de Obra ofrece la documentación necesaria para la realización del contrato de obra.

1.1.2. Documentación del contrato de obra

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

- 1º.- Las condiciones fijadas en propio documento de Contrato.
- 2º.- El pliego de condiciones particulares.
- 3º.- El pliego general de condiciones.

4º.- La documentación gráfica y escrita del Proyecto: planos generales y de detalle, memorias, anexos, mediciones y presupuestos.

En el caso de interpretación, prevalecen las especificaciones literales sobre las gráficas y las cotas sobre las medidas a escala tomadas de los planos.

1.1.3. Reglamentación urbanística

La obra a construir se ajustará a todas las limitaciones del proyecto aprobadas por los organismos competentes, especialmente las que se refieren al volumen, alturas, emplazamiento y ocupación del solar, así como a todas las condiciones de reforma del proyecto que pueda exigir la Administración para ajustarlo a las Ordenanzas y a las Normas.

1.1.4. Formalización del contrato de obra

Los contratos se formalizarán, en general, mediante documento privado, que podrá elevarse a escritura pública a petición de cualquiera de las partes.

El cuerpo de estos documentos contendrá:

- La comunicación de la adjudicación.
- La copia del recibo de depósito de la fianza (en caso de que se haya exigido).
- La cláusula en la que se exprese, de forma categórica, que el Contratista se obliga al cumplimiento estricto del contrato de obra, conforme a lo previsto en este Pliego de Condiciones, junto con la memoria y sus anexos, el estado de mediciones, presupuestos, planos y todos los documentos que han de servir de base para la realización de las obras definidas en el presente proyecto.

El contratista, antes de la formalización del contrato de obra, dará también su conformidad con la firma al pie del pliego de condiciones, los planos, cuadro de precios y presupuesto general.

2. CONDICIONES FACULTATIVAS

2.1. Delimitación general de funciones técnicas

2.1.1. El Ingeniero Director

Corresponde al Ingeniero Director:

- Redactar los complementos o rectificaciones del proyecto que se precisen.
- Asistir a las obras, cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las órdenes complementarias que sean precisas para conseguir la correcta solución arquitectónica.
- Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurran a la dirección con función propia en aspectos parciales de su especialidad.
- Aprobar las certificaciones parciales de la obra, la liquidación final y asesorar al promotor en el acto de la recepción.

2.1.2. El Ingeniero Técnico

Corresponde al Ingeniero Técnico:

- Redactar el documento de estudio y análisis del Proyecto.
- Planificar, a la vista del proyecto de ingeniería, del contrato y de la normativa técnica de aplicación, el control de calidad y económico de la obra.
- Redactar, cuando sea requerido, el estudio de los sistemas adecuados a los riesgos del trabajo en la realización de la obra y aprobar el plan de Seguridad e Higiene para la aplicación del mismo.
- Efectuar el replanteo de la obra y prepara el acta correspondiente, suscribiéndola en unión del Ingeniero y del Constructor.

- Comprobar las instalaciones provisionales, medios auxiliares y sistemas de seguridad e higiene en el trabajo, controlando su correcta ejecución.
- Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al proyecto, a las normas técnicas y a las reglas de la buena construcción.
- Realizar o disponer las pruebas o ensayos de materiales, instalaciones y demás unidades de obra según las frecuencias de muestreo programadas en el plan de control, así como efectuar las demás comprobaciones que resulten necesarias para asegurar la calidad constructiva de acuerdo con el proyecto y la normativa técnica aplicable. De los resultados informará puntualmente al Constructor, impartándole, en su caso, las órdenes oportunas. De no resolverse la contingencia adoptará las medidas que corresponda dando cuenta al Ingeniero.
- Realizar las mediciones de obra ejecutada y dar conformidad, según las relaciones establecidas, a las certificaciones valoradas y a la liquidación de la obra.
- Suscribir, en unión del Ingeniero, el certificado de final de obra.

2.1.3. El constructor

Corresponde al Constructor:

- Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- Elaborar el Plan de Seguridad e Higiene de la obra en aplicación del estudio correspondiente y disponer en todo caso la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- Suscribir con el Ingeniero el acta de replanteo de la obra.
- Ostentar la jefatura de todo personal que intervenga en la obra y coordinar las intervenciones de los subcontratistas.
- Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparativos en obra y rechazando, por iniciativa o por prescripción del Ingeniero Técnico, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- Custodiar el Libro de órdenes y seguimiento de la obra y dar el enterado de las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- Facilitar al Ingeniero, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento del cometido.
- Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.
- Suscribir con el Promotor las actas de recepción provisional y definitiva.

- Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros durante la obra.
- Deberá tener siempre en la obra un número proporcionado de obreros a la extensión de los trabajos que se estén realizando.

2.2. Verificación de los documentos del proyecto

Antes de dar comienzo a las obras, el constructor consignará por escrito que la documentación aportada le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de la obra contratada o, en caso contrario, solicitará las aclaraciones pertinentes.

El contratista se sujetará a las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes, así como a las que se dicten durante la ejecución de la obra.

2.3. Plan de seguridad e higiene

El Constructor, a la vista del Proyecto de Ejecución, conteniendo en su caso el Estudio de Seguridad e Higiene, presentará el Plan de Seguridad e Higiene de la obra a la aprobación del Técnico de la Dirección Facultativa.

2.4. Jurisdicción competente

En caso de no llegar a un acuerdo cuando surjan diferencias entre las partes, ambas quedan obligadas a someter la discusión de todas las cuestiones derivadas de su contrato a las autoridades y tribunales administrativos con arreglo a la legislación vigente, renunciando al derecho común y al fuero de su domicilio, siendo competente la jurisdicción donde estuviese ubicada la obra.

2.5. Responsabilidad del contratista

El contratista es responsable de la ejecución de las obras en las condiciones establecidas en el contrato y en los documentos que componen el proyecto.

En consecuencia, quedará obligado a la demolición y reconstrucción de todas las unidades de obra con deficiencias o mal ejecutadas, sin que pueda servir de excusa el hecho de que la dirección facultativa haya examinado y reconocido la construcción durante sus visitas de obra ni que hayan sido abonadas en liquidaciones parciales.

2.6. Accidentes de trabajo

Es de obligado cumplimiento el Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y demás legislación vigente que, tanto directa como indirectamente, inciden sobre la planificación de la seguridad y salud en el trabajo de la construcción, conservación y mantenimiento de edificios.

Es responsabilidad del coordinador de seguridad y salud, en virtud del Real Decreto 1627/97, el control y el seguimiento, durante toda la ejecución de la obra, del plan de seguridad y salud redactada por el contratista.

2.7. Daños y perjuicios a terceros

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

Asimismo, será responsable de los daños y perjuicios directos o indirectos que se puedan ocasionar frente a terceros como consecuencia de la obra, tanto en ella como en sus alrededores, incluso los que se produzcan por omisión o negligencia del personal a su cargo, así como los que se deriven de los subcontratistas e industriales que intervengan en la obra.

Es de su responsabilidad mantener vigente durante la ejecución de los trabajos una póliza de seguros frente a terceros, en la modalidad de “todo riesgo al derribo y la construcción”, suscrita por una compañía aseguradora con la suficiente solvencia para la cobertura de los trabajos contratados. Dicha póliza será aportada y ratificada por el promotor o propiedad, no pudiendo ser cancelada mientras no se firme el acta de recepción provisional de la obra.

2.8. Copia de documentos

El contratista, a su costa, tiene derecho a sacar copias de los documentos integrantes del proyecto.

2.9. Suministro de materiales

Se especificará en el contrato la responsabilidad que pueda caber al contratista por retraso en el plazo de terminación o en plazos parciales, como consecuencia de deficiencias o faltas en los suministros.

2.10. Causas de rescisión del contrato de obra

Se considerarán causas suficientes de rescisión de contrato:

- La muerte o incapacitación del contratista.
- La quiebra del contratista.
- Las alteraciones del contrato por las causas siguientes:
 - a) La modificación del proyecto en forma tal que represente alteraciones fundamentales del mismo a juicio del director de obra y, en cualquier caso, siempre que la variación del presupuesto de ejecución material, como consecuencia de estas modificaciones, represente una desviación mayor del 20%.
 - b) Las modificaciones de unidades de obra, siempre que representen variaciones en más o menos el 40% del proyecto original, o más de un 50% de unidades de obra del proyecto reformado.

- La suspensión de obra comenzada, siempre que el plazo de suspensión haya excedido un año y, en todo caso, siempre que por causas ajenas al contratista no se dé comienzo de la obra adjudicada dentro del plazo de tres meses a partir de la adjudicación. En este caso, la devolución de la fianza será automática.
- Que el contratista no comience los trabajos dentro del plazo señalado en el contrato.
- El incumplimiento de las condiciones del contrato cuando implique descuido o mala fe, con perjuicio de los intereses de la obra.
- El vencimiento del plazo de ejecución de la obra.
- El abandono de la obra sin causas justificadas.
- La mala fe en la ejecución de la obra.

2.11. Oficina en la obra

El constructor habilitará en la obra una oficina en la que existirá una mesa o tablero adecuado, en el que puedan extenderse y consultarse los planos. En dicha, el contratista tendrá siempre a disposición de la dirección facultativa:

- El proyecto de ejecución completo, incluidos los complementos que en su caso redacte el ingeniero.
- La licencia de obras.
- El libro de órdenes y asistencias.
- El libro de seguridad de incidencias.

Dispondrá además el constructor de una oficina para la dirección facultativa, convenientemente acondicionada para que en ella se pueda trabajar con normalidad a cualquier hora de la jornada.

2.12. Prescripciones relativas a los trabajos y a los materiales

2.12.1. Accesos y vallados

El constructor dispondrá, por su cuenta, los accesos a la obra, el cerramiento o el vallado de ésta y su mantenimiento durante la ejecución de la obra, pudiendo exigir el director de ejecución de la obra su modificación o mejora.

Así mismo, el constructor se obligará a la colocación en lugar visible, a la entrada de la obra, de un cartel exento de panel metálico sobre estructura auxiliar donde se reflejarán los datos de la obra en relación al título de la misma, entidad promotora y nombres de los técnicos competentes, cuyo diseño deberá ser aprobado previamente a su colocación por la dirección facultativa.

2.12.2. Replanteo

El constructor iniciará las obras con el replanteo de las mismas en el terreno, señalando las referencias principales que mantendrá como base de posteriores replanteos parciales. Dichos trabajos se considerarán a cargo del contratista e incluidos en su oferta económica.

El constructor someterá el replanteo a aprobación del ingeniero, y una vez este haya dado su conformidad, preparará un acta acompañada de un plano que deberá ser aprobada por el ingeniero, siendo responsabilidad del constructor la omisión de este trámite.

2.12.3. Comienzo de la obra. Ritmo de ejecución de los trabajos

El constructor dará comienzo a las obras en el plazo especificado en el respectivo contrato, desarrollándose de manera adecuada para que dentro de los períodos parciales señalados se realicen los trabajos, de modo que la ejecución total se lleve a cabo dentro del plazo establecido en el contrato.

Será obligación del contratista comunicar a la dirección facultativa el inicio de las obras, de forma fehaciente y preferiblemente por escrito, al menos con tres días de antelación.

El director de obra redactará el acta de comienzo de la obra el día de inicio de los trabajos y la suscribirán en la misma obra junto con él, el director de la ejecución de la obra, el promotor y el constructor.

2.12.4. Orden de los trabajos

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

2.12.5. Facilidades para otros contratistas

De acuerdo con lo que requiera la Dirección Facultativa, el Contratista General deberá dar todas las facilidades razonables para la realización de los trabajos que le sean encomendados a todos los demás Contratistas que intervengan en la obra. Ello sin perjuicio de las compensaciones económicas a que haya lugar entre Contratistas por utilización de medios auxiliares o suministros de energía u otros conceptos.

En caso de litigio, ambos Contratistas estarán a lo que resuelva la Dirección Facultativa.

2.12.6. Ampliación del proyecto por causas imprevistas o de fuerza mayor

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

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

2.12.7. Interpretaciones, aclaraciones y modificaciones del proyecto

El contratista podrá requerir del Director de Obra o del Director de Ejecución de la Obra, según sus respectivos cometidos y atribuciones, las instrucciones o aclaraciones que se precisen para la correcta interpretación y ejecución de la obra proyectada.

Cuando se trate de interpretar, aclarar o modificar preceptos de los Pliegos de Condiciones o indicaciones de los planos, croquis, órdenes e instrucciones correspondientes, se comunicarán necesariamente por escrito al Contratista, estando éste a su vez obligado a devolver los originales o las copias, suscribiendo con su firma el enterado que figurará al pie de todas las órdenes, avisos e instrucciones que reciba tanto del Director de Ejecución de la Obra, como del Director de Obra.

Cualquier reclamación que crea oportuno hacer el Contratista en contra de las disposiciones tomadas por la Dirección Facultativa, habrá de dirigirla, dentro del plazo de tres días, a quién la hubiera dictado, el cuál le dará el correspondiente recibo si éste lo solicitase.

2.12.8. Prórroga por causa de fuerza mayor

Si por causa de fuerza mayor o independiente de la voluntad del Constructor, éste no pudiese comenzar las obras, o tuviese que suspenderlas, o no le fuera posible terminarlas en los plazos prefijados, se le otorgará una prórroga proporcionada para el cumplimiento de la contrata previo informe favorable del Ingeniero. Para ello, el Constructor expondrá, en escrito dirigido al Ingeniero, la causa que impide la ejecución o la marcha de los trabajos y el retraso que por ello se originaría en los plazos acordados, razonando debidamente la prórroga que por dicha causa solicita.

2.12.9. Responsabilidad de la dirección facultativa en el retraso de la obra

El Contratista no podrá excusarse de no haber cumplido los plazos de obra estipulados alegando como causa la carencia de planos u órdenes de la Dirección Facultativa, a excepción del caso en que habiéndolo solicitado por escrito no se le hubiesen proporcionado.

2.12.10. Condiciones generales de ejecución de los trabajos

Todos los trabajos se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto, a las modificaciones del mismo que previamente hayan sido aprobadas y a las órdenes e instrucciones que bajo su responsabilidad y por escrito entregue el Ingeniero al Constructor, dentro de las limitaciones presupuestarias y de conformidad.

2.12.11. Trabajos defectuosos

El constructor debe emplear materiales que cumplan las condiciones exigidas en el proyecto y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho documento.

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

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando el Ingeniero advierta vicios o defectos en los trabajos citados, o que los materiales empleados o los aparatos colocados no reúnen las condiciones preceptuadas, ya sea en el curso de la ejecución de los trabajos o finalizados éstos, y para verificarse la recepción definitiva de la obra, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado, y todo ello a expensas de la contrata. Si ésta no estimase justa la decisión y se negase a la demolición y reconstrucción o ambas, se planteará la cuestión ante la Propiedad, quién la resolverá.

2.12.12. Vicios ocultos

Si el Director de Ejecución de la Obra tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará, cuando estime oportuno, realizar antes de la recepción definitiva los ensayos, destructivos o no, que considere necesarios para reconocer o diagnosticar los trabajos que suponga defectuosos, dando cuenta de la circunstancia al Director de Obra.

El Contratista demolerá y reconstruirá posteriormente a su cargo, todas las unidades de obra mal ejecutadas, sus consecuencias, daños y perjuicios, no pudiendo eludir su responsabilidad por el hecho de que el Director de Obra y/o el Director de Ejecución de la Obra lo hayan examinado o reconocido con anterioridad, o que haya sido conformada o abonada una parte o la totalidad de las obras mal ejecutadas.

2.12.13. Procedencia de materiales, aparatos y equipos

El Constructor tiene libertad de proveerse de los materiales, aparatos y equipos de todas clases donde considere oportuno y conveniente para sus intereses, excepto en aquellos casos en los que se preceptúe una procedencia y características específicas en el proyecto.

Obligatoriamente, y antes de proceder a su empleo, acopio y puesta en obra, el Constructor deberá presentar al Director de Ejecución de la Obra una lista completa de los materiales, aparatos y equipos que vaya a utilizar, en la que se especifiquen todas las indicaciones sobre sus características técnicas, marcas, calidades, procedencias e idoneidades de cada uno de ellos.

2.12.14. Presentación de muestras

A petición del Director de Obra, el Constructor presentará siempre las muestras de los materiales, aparatos y equipos con la antelación prevista en el calendario de obra.

2.12.15. Materiales no utilizables

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

Se retirarán de ésta o se llevarán al vertedero cuando así esté establecido en el proyecto vigente en la obra.

Si no se le hubiese preceptuada nada sobre el particular, se retirarán de ella cuando así lo ordene el Ingeniero.

2.12.16. Materiales, aparatos y equipos defectuosos

Cuando los materiales, aparatos, equipos y elementos de instalaciones no fuesen de la calidad y características técnicas prescritas en el proyecto, no tuvieran la preparación en él exigida o cuando, a falta de prescripciones formales, se reconociera o demostrara que no son adecuados para su fin, el Director de Obra, a instancias del Director de Ejecución de la Obra, dará la orden al Constructor de sustituirlos por otros que satisfagan las condiciones o sean los adecuados al fin al que se destinen.

Si a los quince días de recibir el Constructor orden de que retire los materiales que no estén en condiciones, ésta no ha sido cumplida, podrá hacerlo el Promotor a cuenta del Constructor.

En el caso de que los materiales, aparatos, equipos o elementos de instalaciones fueran defectuosos pero aceptables a juicio del Director de Obra, se recibirán con la rebaja del precio que aquel determine, a no ser que el Constructor prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

2.12.17. Gastos ocasionados por pruebas y ensayos

Todos los gastos originados por las pruebas y ensayos de materiales o elementos que intervengan en la ejecución de las obras, correrán a cargo y cuenta de la contrata.

Todo ensayo que no resulte satisfactorio, no se realice por omisión del Contratista, o que no ofrezca las garantías suficientes, podrá comenzarse nuevamente o realizarse nuevos ensayos o pruebas especificadas en el proyecto a cargo y cuenta del Contratista y con la penalización correspondiente.

2.12.18. Limpieza de las obras

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

2.12.19. Obras sin prescripciones

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

2.13. Disposiciones de las recepciones de edificios y obras ajenas

2.13.1. Consideraciones de carácter general

La recepción de la obra es el acto por el cual el Constructor, una vez concluida la obra, hace entrega de la misma al Promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas o terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos por el Promotor y el Constructor, haciendo constar:

- Las partes que intervienen.
- La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada en la misma.
- El coste final de la ejecución material de la obra.
- La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando en su caso éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte suscrita por los firmantes de la recepción.
- Las garantías que se exijan al Constructor para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el Director de Obra y el Director de la Ejecución de la Obra.

El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecúa a las condiciones contractuales.

En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en el que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada, el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

2.13.2. Recepción provisional

Treinta días antes de dar por finalizadas las obras, el Director de Ejecución de la Obra comunicará al Promotor o Propiedad la proximidad de su terminación a fin de convenir el acto de la recepción provisional.

Ésta se realizará con la intervención de la Propiedad, del Contratista, del Director de Obra y del Director de Ejecución de la Obra. Se convocará también a los restantes técnicos que, en su caso, hubiesen intervenido en la dirección con función propia en aspectos parciales o unidades especializadas.

Practicado un detenido reconocimiento de las obras, se extenderá un acta con tantos ejemplares como intervinientes y firmados por todos ellos. Desde esta fecha empezará a correr el plazo de garantía, si las obras se hallasen en estado de ser admitidas. Seguidamente, los Técnicos de la Dirección extenderán el correspondiente Certificado de Final de Obra.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar expresamente en el acta y se darán al Constructor las oportunas instrucciones para subsanar los defectos observados, fijando un plazo para subsanarlos, expirado el cual se efectuará un nuevo reconocimiento a fin de proceder a la recepción provisional de la obra.

Si el Constructor no hubiese cumplido, podrá declararse resuelto el contrato con la pérdida de la fianza.

2.13.3. Documentación final de la obra

El Director de ejecución de la Obra, asistido por el Constructor y los técnicos que hubieren intervenido en la obra, redactará la documentación final de las obras, que se facilitará al Promotor con las especificaciones y contenidos dispuestos por la legislación vigente.

2.13.4. Medición definitiva de los trabajos y liquidación provisional de la obra

Recibidas provisionalmente las obras, se procederá inmediatamente por el Director de Ejecución de la Obra a su medición definitiva con precisa asistencia del Constructor o su representante.

Se extenderá la oportuna certificación por triplicado, que aprobada por el Director de Obra con su firma, servirá para el abono por la Propiedad del saldo resultante salvo la cantidad retenida en concepto de fianza.

2.13.5. Plazo de garantía

El plazo de garantía deberá estipularse en el contrato privado y, en cualquier caso, nunca deberá ser inferior a seis meses.

Durante este período el Contratista corregirá los defectos observados, eliminará las obras rechazadas y reparará las averías que por esta causa se produjeran, todo ello por su cuenta y sin derecho a indemnización alguna, ejecutándose en caso de resistencia dichas obras por la Propiedad con cargo a la fianza.

El Contratista garantiza a la Propiedad contra toda reclamación de tercera persona, derivada del incumplimiento de sus obligaciones económicas o disposiciones legales relacionadas con la obra. Una vez aprobada la Recepción y Liquidación Definitiva de las obras, la Administración tomará acuerdo respecto a la fianza depositada por el Contratista.

Tras la Recepción Definitiva de la obra, el Contratista quedará relevado de toda responsabilidad salvo en lo referente a los vicios ocultos de la construcción.

2.13.6. Conservación de las obras recibidas provisionalmente

Los gastos de conservación durante el plazo de garantía, comprendido entre las recepciones provisionales y definitivas, correrán a cargo del Contratista.

Por lo tanto, el Contratista durante el plazo de garantía, será el conservador del edificio, donde tendrá el personal suficiente para atender todas las averías y reparaciones que puedan presentarse, aunque el establecimiento fuese ocupado o utilizado por la propiedad antes de la Recepción Definitiva.

2.13.7. Recepción definitiva

La recepción definitiva se verificará transcurrido el plazo de garantía en igual forma y con las mismas formalidades que la provisional, a partir de cuya fecha cesará la obligación del Constructor de reparar a su cargo aquellos desperfectos inherentes a la normal conservación de los edificios, y quedarán sólo subsistentes todas las responsabilidades que pudieran derivar de los vicios de construcción.

2.13.8. Prórroga del plazo de garantía

Si al proceder al reconocimiento para la recepción definitiva de la obra no se encontrase en las condiciones debidas, se aplazará dicha recepción definitiva y el Director de Obra indicará al Contratista los plazos y formas en que deberán realizarse las obras necesarias. De no efectuarse dentro de aquellos, podrá resolverse el contrato con la pérdida de la fianza.

2.13.9. Recepciones de trabajos cuya contrata haya sido rescindida

En el caso de resolución del contrato, el Contratista vendrá obligado a retirar en el plazo fijado, la maquinaria, instalaciones y medios auxiliares, a resolver los subcontratos que tuviese concertados y a dejar la obra en condiciones de ser reanudada por otra empresa sin problema alguno.

Las obras y trabajos terminados por completo se recibirán provisionalmente con los trámites establecidos anteriormente. Transcurrido el plazo de garantía, se recibirán definitivamente según lo dispuesto anteriormente.

Para las obras y trabajos no determinados pero aceptables a juicio del Director de Obra, se efectuará una sola y definitiva recepción.

3. CONDICIONES ECONÓMICAS / ADMINISTRATIVAS

3.1. Principio general

Todos los que intervienen en el proceso de construcción tienen derecho a percibir mensualmente las cantidades correspondientes por su correcta actuación con arreglo a las condiciones contractualmente establecidas.

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

3.2. Fianzas

El Contratista prestará fianza, con arreglo a alguno de los siguientes procesos según se estipule:

- a) Depósito previo, en metálico, valores o aval bancario.
- b) Mediante retención en las certificaciones parciales o pagos a cuenta en igual proporción.

3.2.1. Fianza provisional

En el caso que la obra se adjudique por subasta pública, el depósito provisional para tomar parte en ella se especificará en el anuncio de la misma.

El Contratista a quien se haya adjudicado la ejecución de una obra o servicio para la misma, deberá depositar en el punto y plazo fijados en el anuncio de la subasta, la fianza definitiva que se señale.