

Pliego de cláusulas administrativas

PROYECTO

Arquitecto: Don Miguel Martín Escanciano

Técnicos redactores proyectos parciales: **Don Miguel Martín Escanciano**

Emplazamiento: **Manuel Silvela 15, 5º. MADRID (MADRID)**

AGENTES INTERVINIENTES EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Promotor: **Don José Cenzano Martínez**

Director de la obra: **Don Miguel Martín Escanciano**

Director de ejecución de la obra: **Javier González Todó**

Otros técnicos:

Autor del estudio de seguridad y salud: **Enrique Palencia García**

Coordinador de seguridad y salud: **José Luis Gómez Peligros**

Control de calidad: **Don Miguel Martín Escanciano**

Constructor: **Construcciones Álvarez e hijos, S.L.**

Subcontratistas:

Laboratorio de Ensayos:

Estudio geotécnico: **Autor del estudio geotécnico**

Entidad de control de calidad: **NORCON**

En **MADRID**, a **29 de diciembre de 2010**

El arquitecto

Índice

Pliego de cláusulas administrativas	1
Condiciones generales	3
Naturaleza y objetivo del pliego de cláusulas administrativas	3
Artículo 1.- Naturaleza y objeto del pliego	3
Documentación del contrato de obra	3
Artículo 2.- Documentación del contrato de obra.....	3
Condiciones facultativas	4
Delimitación de funciones de los agentes intervinientes	4
Artículo 3.- El promotor	4
Artículo 4.- El arquitecto como proyectista.....	4
Artículo 5.- El arquitecto como director de obra	4
Artículo 6.- El arquitecto técnico como director de la ejecución de la obra	5
Artículo 7.- El constructor.....	6
Artículo 8.- El coordinador de seguridad y salud	7
Artículo 9.- Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.....	7
Artículo 10.- Los suministradores de productos.....	7
Artículo 11.- Los propietarios y los usuarios.....	7
Obligaciones y derechos del constructor	8
Artículo 12.- Verificación de los documentos del proyecto	8
Artículo 13.- Plan de seguridad y salud.....	8
Artículo 14.- Proyecto de control de calidad	8
Artículo 15.- Oficina en la obra.....	8
Artículo 16.- Representación del constructor. Jefe de obra.....	8
Artículo 17.- Presencia del constructor en la obra.....	8
Artículo 18.- Trabajos no estipulados expresamente.....	8
Artículo 19.- Interpretaciones, aclaraciones y modificaciones del proyecto	9
Artículo 20.- Reclamaciones contra las órdenes de la dirección facultativa.....	9
Artículo 21.- Recusación por el constructor del personal nombrado por el arquitecto.....	9
Artículo 22.- Faltas del personal.....	9
Artículo 23.- Subcontratas.....	9
Prescripciones relativas a trabajos, materiales y medios auxiliares.....	9
Artículo 24.- Accesos y vallados.....	9
Artículo 25.- Replanteo	9
Artículo 26.- Inicio de la obra. Ritmo de ejecución de los trabajos.....	10
Artículo 27.- Orden de los trabajos	10
Artículo 28.- Facilidades para otros constructores	10
Artículo 29.- Ampliación del proyecto por causas imprevistas o de fuerza mayor	10
Artículo 30.- Prórroga por causa de fuerza mayor.....	10
Artículo 31.- Responsabilidad de la dirección facultativa en el retraso de la obra.....	10
Artículo 32.- Condiciones generales de ejecución de los trabajos.....	10
Artículo 33.- Documentación de obras ocultas.....	10
Artículo 34.- Trabajos defectuosos.....	11
Artículo 35.- Vicios ocultos	11
Artículo 36.- De los materiales y de los aparatos. Su procedencia	11
Artículo 37.- Presentación de muestras	11
Artículo 38.- Materiales no utilizables	11
Artículo 39.- Materiales y aparatos defectuosos.....	11
Artículo 40.- Gastos ocasionados por pruebas y ensayos	12
Artículo 41.- Limpieza de las obras.....	12
Artículo 42.- Obras sin prescripciones	12
De las recepciones de edificios y obras anejas	12
Artículo 43.- Acta de recepción.....	12
Artículo 44.- De las recepciones provisionales	12

Artículo 45.- Documentación final de la obra. Libro del edificio	13
Artículo 46.- Medición definitiva de los trabajos y liquidación provisional de la obra.....	13
Artículo 47.- Plazo de garantía.....	13
Artículo 48.- Conservación de las obras recibidas provisionalmente.....	13
Artículo 49.- De la recepción definitiva	13
Artículo 50.- Prórroga del plazo de garantía	13
Artículo 51.- De las recepciones de trabajos cuya contrata haya sido rescindida.....	13
Condiciones económicas	15
Principio general.....	15
Artículo 1.- Principio general.....	15
Fianzas.....	15
Artículo 2.- Procedimientos.....	15
Artículo 3.- Fianza en subasta pública.....	15
Artículo 4.- Ejecución de trabajos con cargo a la fianza	15
Artículo 5.- Devolución de fianzas.....	15
Artículo 6.- Devolución de la fianza en el caso de efectuarse recepciones parciales	15
De los precios	15
Artículo 7.- Composición de los precios unitarios	15
Artículo 8.- Precio de contrata.....	16
Artículo 9.- Precios contradictorios.....	16
Artículo 10.- Reclamación de aumento de precios	16
Artículo 11.- Formas tradicionales de medir o de aplicar los precios.....	16
Artículo 12.- De la revisión de los precios contratados.....	16
Artículo 13.- Acopio de materiales.....	17
Valoración y abono de los trabajos.....	17
Artículo 14.- Forma de abono de las obras.....	17
Artículo 15.- Relaciones valoradas y certificaciones.....	17
Artículo 16.- Mejoras de obras libremente ejecutadas	17
Artículo 17.- Abono de trabajos presupuestados con partida alzada	18
Artículo 18.- Abono de agotamientos y otros trabajos especiales no contratados.....	18
Artículo 19.-Pagos.....	18
Artículo 20.- Abono de trabajos ejecutados durante el plazo de garantía.....	18
Indemnizaciones mutuas.....	18
Artículo 21.- Indemnización por retraso del plazo de terminación de las obras.....	18
Artículo 22.- Demora de los pagos por parte del propietario	19
Varios	19
Artículo 23.- Mejoras, aumento y/o reducciones de obra.....	19
Artículo 24.- Unidades de obra defectuosas, pero aceptables	19
Artículo 25.- Seguro de las obras	19
Artículo 26.- Conservación de la obra.....	20
Artículo 27.- Uso por el constructor de edificio o bienes del propietario.....	20
Artículo 28.- Pago de arbitrios	20
Condiciones de índole legal.....	22
Artículo 1.- Constructor.....	22
Artículo 2.- Contrato	22
Artículo 3.- Adjudicación.....	22
Artículo 5.- Formalización del contrato	22
Artículo 6.- Arbitraje obligatorio.....	22
Artículo 7.- Jurisdicción competente.....	22
Artículo 8.- Responsabilidad del constructor	23
Artículo 9.- Accidentes de trabajo.....	23
Artículo 10.- Daños a terceros.....	23
Artículo 11.- Anuncios y carteles	23
Artículo 12.- Copia de documentos.....	23
Artículo 13.- Hallazgos	23
Artículo 14.- Causas de rescisión del contrato	23

Condiciones generales

Naturaleza y objetivo del pliego de cláusulas administrativas

Artículo 1.- Naturaleza y objeto del pliego

El presente pliego de cláusulas administrativas, como parte del proyecto arquitectónico, tiene por finalidad regular la ejecución de las obras fijando los niveles técnicos y de calidad exigibles, precisando las intervenciones que corresponden, según el contrato y con arreglo a la legislación aplicable, al promotor, al constructor, junto con sus técnicos y encargados, al arquitecto, al arquitecto técnico y a los laboratorios y entidades de control de calidad, así como las relaciones entre todos ellos y sus correspondientes obligaciones en orden al cumplimiento del contrato de obra.

Documentación del contrato de obra

Artículo 2.- Documentación del contrato de obra

Integran el contrato 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 el propio documento de contrato de empresa o arrendamiento de obra, si existiere.
- 2º El presente pliego de cláusulas administrativas.
- 3º El resto de la documentación de proyecto (memoria, planos, mediciones y presupuesto).
- 4º El estudio de seguridad y salud
- 5º El proyecto de control de calidad de la edificación.

Deberá incluir las condiciones y delimitación de los campos de actuación de laboratorios y entidades de control de calidad, si la obra lo requiriese.

Las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa de las obras se incorporan al proyecto como interpretación, complemento o precisión de sus determinaciones.

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

Condiciones de índole legal

Artículo 1.- Constructor

Pueden ser constructores los españoles u extranjeros que se hallan en posesión de sus derechos civiles con arreglo a las leyes, y las sociedades y compañías legalmente constituidas y reconocidas en España.

Quedan exceptuados:

- a) Los que se hallen procesados criminalmente, si hubiese recaído sobre ellos auto de prisión.
- b) Los que estuviesen fallidos, con suspensión de pagos o con sus bienes intervenidos.
- c) Los que estuviesen apremiados como deudores a los caudales públicos en concepto de segundos contribuyentes.
- d) Los que en contratos anteriores con la Administración o con particulares hubieran faltado reconocidamente a sus compromisos.

Artículo 2.- Contrato

La ejecución de las obras se contrata por unidades de obra, ejecutadas con arreglo a los documentos del proyecto y en cifras fijas.

Artículo 3.- Adjudicación

Las obras se adjudican por subasta, por lo que será obligatoria la adjudicación al mejor postor, siempre que esté conforme con lo especificado en los documentos del proyecto.

La subasta se celebrará en el lugar y ante las personas que señale su convocatoria, entre las que figuran el arquitecto director o persona delegada, un representante del promotor y un delegado por los concursantes.

El arquitecto director tendrá la facultad de proponer al promotor el establecimiento de un tope de baja (secreto), por debajo del cual serán rechazadas todas las propuestas.

Artículo 5.- Formalización del contrato

Los contratos se formalizarán mediante documento privado, que podrá elevarse a escritura pública a petición de cualquiera de las partes y con arreglo a las disposiciones vigentes.

El cuerpo de este documento contendrá: la parte del acta de subasta que haga referencia exclusivamente a la proposición del rematante, o sea, la declarada más ventajosa; la comunicación de adjudicación, copia del recibo de depósito de la fianza, en el caso de que se haya exigido, y una cláusula en la que se exprese terminantemente que el constructor se obliga al cumplimiento exacto del contrato, conforme a lo previsto en el pliego de condiciones del proyecto y de la contrata, en los planos, memoria y en el presupuesto, es decir, en todos los documentos del proyecto.

El constructor, antes de firmar la escritura, habrá firmado también su conformidad al pie del pliego de cláusulas administrativas que ha de regir a la obra, en los planos, cuadros de precios y presupuesto general.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que ocasione la extensión del documento en que se consigne la contrata.

Artículo 6.- Arbitraje obligatorio

Ambas partes se comprometen a someterse en sus diferencias al arbitraje de amigables componedores, designados uno de ellos por el promotor, otro por el constructor y tres arquitectos por el colegio oficial correspondiente, uno de los cuales será forzosamente el director de la obra.

Artículo 7.- Jurisdicción competente

En caso de no haberse llegado a un acuerdo, por el anterior procedimiento, ambas partes quedan obligadas a someter la discusión de todas las cuestiones que puedan surgir como 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 estuviere enclavada la obra.

Artículo 8.- Responsabilidad del constructor

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

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

Artículo 9.- Accidentes de trabajo

En caso de accidentes ocurridos a los operarios, con motivo y en el ejercicio de los trabajos para la ejecución de las obras, el constructor se atenderá a lo dispuesto a estos aspectos en la legislación vigente, siendo en todo caso, único responsable de su incumplimiento y sin que por ningún concepto pueda quedar afectado el promotor o la dirección técnica por responsabilidades en cualquier aspecto.

El constructor está obligado a adoptar las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes preceptúan, para evitar en lo posible accidentes a los obreros o a los viandantes, no solo en los andamios, sino en todos los lugares peligrosos de la obra, huecos de escalera, ascensores, etc.

En los accidentes y perjuicios de todo género que, por no cumplir el constructor lo legislado sobre la materia, pudieran acaecer o sobrevenir, será éste el único responsable, o sus representantes en la obra, ya que se considera que en los precios contratados están incluidos todos los gastos precisos para cumplimentar debidamente dichas disposiciones legales. Será preceptivo que en el tablón de anuncios de la obra y durante todo su transcurso figure el presente artículo del pliego de condiciones generales de índole legal, sometiéndolo previamente a la firma del arquitecto técnico.

Artículo 10.- Daños a terceros

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

Artículo 11.- Anuncios y carteles

Sin previa autorización del promotor no podrá ponerse en las obras, ni en sus vallas, etc., más inscripciones o anuncios que los convenientes al régimen de los trabajos y la policía local.

Artículo 12.- Copia de documentos

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

El arquitecto, si el constructor lo solicita, autorizará estas copias con su firma, una vez confrontadas.

Artículo 13.- Hallazgos

El promotor se reserva la posesión de las antigüedades, objetos de arte o sustancias minerales utilizables, que se encuentren en las excavaciones y demoliciones practicadas en sus terrenos o edificaciones, etc. El constructor deberá emplear, para extraerlos, todas las precauciones que se le indiquen por el arquitecto director.

El promotor abonará al constructor el exceso de obras o gastos especiales que estos trabajos ocasionen.

Serán asimismo de la exclusiva pertenencia del promotor los materiales y corrientes de agua que, como consecuencia de la ejecución de las obras, aparecieran en los solares o terrenos en los que se realizan las obras. El constructor tendrá el derecho de utilizarlas en la construcción; en el caso de tratarse de aguas, y si las utilizara, serán de cargo del constructor las obras que sea conveniente ejecutar para recogerlas o desviarlas para su utilización.

La autorización para el aprovechamiento de gravas, arenas, y toda clase de materiales procedentes de los terrenos donde se ejecuten los trabajos, así como las condiciones técnicas y económicas de estos aprovechamientos, habrá de concederse y ejecutarse conforme lo señale el arquitecto director para cada caso concreto.

Artículo 14.- Causas de rescisión del contrato

Se considerarán causas suficientes de rescisión las que a continuación se señalan:

- a) La muerte o incapacitación del constructor.
- b) La quiebra del constructor.

En los casos anteriores, si los herederos o síndicos ofrecieran llevar a cabo las obras bajo las mismas condiciones estipuladas en el contrato, el promotor puede admitir o rechazar el ofrecimiento sin que en este último caso tengan aquéllos derecho a indemnización alguna.

c) Las alteraciones del contrato por las causas siguientes:

c1) La modificación del proyecto en forma tal, que representen alteraciones fundamentales del mismo a juicio del arquitecto director y en cualquier caso, siempre que la variación del presupuesto de ejecución, como consecuencia de éstas modificaciones, represente en más o menos el 20%, como mínimo del importe de aquél.

c2) Las modificaciones de unidades de obra. Siempre que estas modificaciones representen variaciones, en más o menos en un 40% como mínimo de algunas de las unidades que figuren en las modificaciones del proyecto, o más de un 50% de unidades del proyecto modificadas.

d) La suspensión de obra comenzada, y en todo caso, siempre que por causas ajenas al constructor no se de comienzo a la obra adjudicada dentro del plazo de tres meses a partir de la adjudicación; en este caso, la devolución de fianza será automática.

e) La suspensión de obra comenzada, siempre que el plazo de suspensión haya excedido un año.

f) El no dar comienzo el constructor a los trabajos dentro del plazo señalado.

g) El incumplimiento de las condiciones del contrato cuando implique descuido o mala fe, con perjuicio de los intereses de las obras.

h) La terminación del plazo de ejecución de la obra, sin haberse llegado a ésta.

i) El abandono de la obra sin causas justificadas.

j) La mala fe en la ejecución.

Realizado con Presto (muestra)

Don Miguel Martín Escanciano
El arquitecto

El presente pliego de cláusulas administrativas legales es suscrito en prueba de conformidad por el promotor y el constructor por cuadruplicado, uno para cada una de las partes, el tercero para el arquitecto director y el cuarto para el expediente del proyecto depositado en el colegio oficial de arquitectos, al cual se conviene que hará fe de su contenido en caso de dudas o discrepancias.

En MADRID, a 29 de diciembre de 2010

Don José Cenzano Martínez
Representante del promotor

Construcciones Álvarez e hijos, S.L.
La empresa constructora

Realizado con Presto (muestra)