

## **ANEXO 6**

**PLIEGO DE CLAUSULAS QUE REGIRÁN LA CONTRATACIÓN POR LA SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CAMAS, S.A. CON ADJUDICATARIO MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE LA TERMINACIÓN DE:**

- 
- 1. LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE LA PROMOCIÓN “78 V.P.O., GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTUDIO DE DETALLE NAVE FEMBASA”.**
  - 2. OBRAS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, FASE 1 Y FASE 2 DEL ESTUDIO DE DETALLE NAVE FEMBASA**
- 

### **I OBJETO DEL CONTRATO**

Es objeto del presente Pliego de Cláusulas, la contratación de las obras de finalización de:

1. Las obras de ejecución de la Promoción “78 V.P.O., Garajes, Trasteros y Locales en Estudio de Detalle Nave Fembasa”.
2. Obras de ejecución del Proyecto de Urbanización, fase 1 y fase 2 del Estudio de Detalle Nave Fembasa.

En el plazo que luego se indicará, incluido el suministro, transporte y montaje de los materiales, así como todos los elementos precisos para la ejecución de los Proyectos indicados, en la forma y condiciones que se establecen en este Pliego.

### **II EJECUCIÓN**

- 1.- La CONTRATA ejecutará las obras dentro de los términos de este Pliego y conforme a los siguientes documentos:
  - a) En cuanto a la Promoción de Viviendas:
    - 1.1.- El presente Pliego, MODELO DE CONTRATO, y sus Anexos.
    - 1.2.- El Proyecto de ejecución reformado, siendo los documentos contractuales del mismo:
      - 1.3.1.- Los Planos.
      - 1.3.2.- La Memoria.
      - 1.3.3.- El estado de las Mediciones y Presupuesto.

1.3.4.- Pliego de condiciones Técnicas.

1.3.- Modificaciones al Proyecto no recogidas en Reformados.

1.4.- Fichas del estado actual de la edificación que detallan los trabajos a realizar.

1.5.- El Estudio de Seguridad y Salud.

1.6.- Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicación.

b) En cuanto al Proyecto de Urbanización

1.1.- El presente Pliego, MODELO DE CONTRATO, y sus Anexos.

1.2.- El Proyecto de Urbanización, siendo los documentos contractuales del mismo:

1.3.1.- Los Planos.

1.3.2.- La Memoria.

1.3.3.- El estado de las Mediciones y Presupuesto.

1.3.4.- Pliego de condiciones Técnicas.

1.3.- Modificaciones no recogidas en Proyecto.

1.4.- El Estudio de Seguridad y Salud.

2.- Asimismo, la CONTRATA ejecutará las obras dentro de la estricta observación de la normativa vigente estatal, autonómica y local de obligado cumplimiento para la construcción e instalaciones.

### **III**

### **ANEXOS DEL CONTRATO**

1.- Quedarán integrados en el presente contrato formando parte del mismo, los siguientes documentos firmados por la CONTRATA:

1.1.- Programa de Trabajo, en el cual se detalla el volumen de las Obras y su importe económico por meses a lo largo de la duración prevista para dicha obra.

1.2.- La oferta económica.

1.3.- El capítulo anexo presentado en la oferta y todos los documentos que lo integran (si lo hubiere)

1.4.- El presupuesto de Seguridad y Salud.

- 2.- El presupuesto que comprenderá los siguientes conceptos:
- Presupuesto de Ejecución Material de la obras.
  - Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud.
  - Presupuesto de Ejecución Material del capítulo Anexo.
  - Presupuesto de Ejecución del Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicación para la ejecución de la Promoción de Viviendas.
  - Gastos Generales
  - Beneficio Industrial

A la cifra resultante se le aplicará el 7% de IVA para la edificación de viviendas y el 16% para la urbanización.

Dicho presupuesto sustituye al del Proyecto, por lo cual, cada vez que se haga referencia al mismo se referirá al Presupuesto de CONTRATA.

- 3.- Los documentos citados en esta cláusula y en la anterior, sólo podrán ser modificados, en su caso, por orden escrita de la PROPIEDAD. Dicha orden se considerará como parte integrante de contrato.
- 4.- La CONTRATA reconoce que los documentos y planos reseñados en ésta y la anterior cláusula, son suficientes para la ejecución completa de la obra de acuerdo con las buenas normas de la construcción, con sujeción al precio y plazo que se pactan en este contrato y que dispone de los medios técnicos y empresariales para llevarlos a cabo.

#### **IV DIRECCIÓN FACULTATIVA**

La contrata queda obligada al cumplimiento de cuantas órdenes reciba de la Dirección Facultativa en el ámbito de su competencia.

La Dirección Facultativa está obligada a comunicar a la Empresa Contratista, con antelación suficiente, cualquier modificación de proyecto que pueda suponer un incremento de presupuesto, o una variación cualificativa de la obra.

#### **V LIBRO DE ÓRDENES Y ACTAS DE OBRA**

- 1.- La CONTRATA tendrá en todo momento en la oficina de obra el Libro de Ordenes a disposición de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, así como copia del Proyecto de Ejecución de las obras y sus posteriores modificaciones.

De las órdenes o instrucciones que se produzcan de cada visita a obra de alguno o de todos los miembros de la Dirección Facultativa, se dará debida cuenta en el Libro de Ordenes, debiendo ser aceptadas por la contrata con

la firma en dicho libro del Jefe de la Obra, o de la persona que ostente la representación de la contrata para tal fin.

- 2.- Actas: En el caso de que se produzcan alguno de los hechos contemplados en el apartado 2 de la cláusula VIGESIMOSEXTA, la DIRECCIÓN FACULTATIVA levantará acta haciendo constancia del hecho producido, de la cual se dará traslado inmediato a la Contrata y a la PROPIEDAD, sin perjuicio de las instrucciones insertadas en el Libro de Ordenes.

Asimismo, la Dirección Facultativa levantará acta de aquellas incidencias que, por su significación o relevancia, considere necesario dar conocimiento inmediato a la PROPIEDAD y a la Contrata.

## **VI NOTIFICACIONES**

Las notificaciones entre la CONTRATA y la PROPIEDAD se realizarán por escrito y con acuse de recibo en los domicilios que figuran en el Contrato.

La CONTRATA deberá notificar a la PROPIEDAD, cuando ésta lo solicite, certificado acreditativo de estar al corriente en las deudas con la Hacienda Pública y la Seguridad Social, así como respecto de los subcontratistas principales.

## **VII MATERIALES**

- 1.- La CONTRATA no podrá variar los materiales expresados en el Proyecto y Presupuesto que forman parte del contrato. Cualquier cambio o modificación en los materiales previstos deberá ser aprobado previamente por la DIRECCIÓN FACULTATIVA y la PROPIEDAD.
- 2.- La CONTRATA presentará dentro del mes siguiente a la firma de este contrato muestras de los principales materiales que, aceptadas y firmadas por la DIRECCIÓN FACULTATIVA y la CONTRATA, se conservarán en obra para su comprobación una vez empleados. De igual forma se procederá con cada material específico antes de comenzar la Unidad concreta de obra en que intervenga.
- 3.- Los materiales que se empleen en la ejecución de la obra deberán cumplir, además de las Normas y calidades previstas en Proyecto, las especificaciones que sobre los mismos tengan publicados el Instituto Eduardo Torroja, y lo indicado en la Ley 26/1.984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

- 4.- La DIRECCIÓN FACULTATIVA podrá ordenar retirar, aún después de colocados en obra, aquellos materiales que no se ajusten a las especificaciones de calidad o ejecución, o no se correspondan con las muestras aprobadas.

## **VIII CALIDADES Y ACABADOS**

- 1.- La ejecución de las obras se adecuarán a las NORMAS Y CRITERIOS ESPECIFICOS DE ACEPTACION Y RECHAZO PARA LAS DIFERENTES UNIDADES DE OBRA, incluidas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Proyecto.
- 2.- Las unidades que no se ajusten al Proyecto o las Normas mencionadas en el apartado anterior, serán demolidas y respuestas por la CONTRATA con todos los gastos a su cargo.
- 3.- El empleo por al CONTRATA de materiales de mayor calidad que la reseñada en el contrato, o la sustitución de una unidad por otra que tenga asignado mayor precio, y en general la introducción en la obra de modificaciones, aunque sean beneficiosas para la misma, requerirá además de las ordenes de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, la autorización escrita de la PROPIEDAD, pues en otro caso, si lo hiciera voluntariamente o simplemente bajo las ordenes de la Dirección, solamente tendrá derecho al precio que le correspondería si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo contratado.
- 4.- Si la CONTRATA ejecutase algún trabajo con materiales o sistemas constructivos inadecuados, o con deficiente mano de obra, de tal forma que la DIRECCION FACULTATIVA considerase dicho trabajo inadmisibile, la CONTRATA vendrá obligada a demolerlo cuantas veces sea necesario y reconstruirlo en forma adecuada, a sus expensas y sin derecho a reclamar cantidad alguna o aumentos de plazos por estos conceptos.
- 5.- Cuando el Presupuesto defina una unidad citando una marca "o similar", la DIRECCIÓN FACULTATIVA podrá exigir la "marca" indicada en el Presupuesto, u otra que, según sólo criterio, sea similar.

## **IX ENSAYOS Y RECONOCIMIENTOS**

- 1.- La PROPIEDAD contratará los controles de calidad, los cuales se efectuarán con la periodicidad que se determine, sobre lo construido, materiales e instalaciones que ordene la DIRECCION FACULTATIVA.

- 2.- La CONTRATA prestará en todo momento la colaboración necesaria no impidiendo ni retrasando cualquier control o ensayo que determine la DIRECCIÓN FACULTATIVA. Estará obligada a facilitar cualquier información, muestra, o documentación, relativa a los materiales y proceso de ejecución de las obras, que le requiera la DIRECCIÓN FACULTATIVA o la EMPRESA ENCARGADA DEL CONTROL DE CALIDAD.

SODECSA podrá paralizar el abono de las certificaciones mensuales, en caso de existir constancia del no suministro de la información solicitada.

- 3.- La CONTRATA correrá con los gastos de laboratorio que dichos controles y ensayos originen por una cantidad igual al 1% del PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA, excluido IVA, siendo además de su cuenta los gastos que se ocasionen por la puesta a disposición de la PROPIEDAD, o de la Empresa de Control, de cuantos medios materiales o humanos se precisen para los controles y ensayos. Los gastos por controles y ensayos que sobrepasen la cuantía de 1% antes indicada serán por cuenta de SODECSA.
- 4.- Si la DIRECCION FACULTATIVA tuviera razones para estimar que existen defectos en ejecución de las obras podrá, en cualquier momento, ordenar la extracción de los testigos precisos, u otro tipo de análisis, necesarios para reconocer las obras que suponga defectuosas. Si el resultado de los análisis y ensayos confirma la existencia de defectos, serán de cuenta de la CONTRATA todos los gastos que se ocasionen, incluidos los ensayos y análisis, siendo de cuenta de la PROPIEDAD en caso contrario y siempre que no correspondan al programa de ensayos ordinarios.

## **X**

### **PERSONAL DE CONTRATA Y MEDIOS AUXILIARES**

- 1.- La organización y ejecución de los trabajos estará a cargo de la CONTRATA que se someterá a las órdenes que a este respecto le dicte la DIRECCIÓN FACULTATIVA. La CONTRATA nombrará el personal técnico y administrativo necesario en cada momento para la ejecución de los trabajos.

Todo el personal que intervenga en la ejecución de la obra se considerará dependiente de la CONTRATA a todos los efectos, pudiendo exigir la PROPIEDAD y la DIRECCIÓN FACULTATIVA a la CONTRATA que emplee personal que reúna las condiciones profesionales necesarias. Este personal podrá ser recusado por la DIRECCIÓN FACULTATIVA en caso de incompetencia o por causa debidamente justificada.

- 2.- Los trabajos de la CONTRATA estarán dirigidos por un Técnico de grado medio o superior con categoría de Jefe de Obra, que tendrá la

representación de la CONTRATA ante la DIRECCIÓN FACULTATIVA y la PROPIEDAD, estará facultado para tomar toda clase de decisiones en nombre de aquella. Será de su responsabilidad la seguridad e higiene de los trabajos contratados ante los Organismos competentes y deberá la CONTRATA dedicarlo exclusivamente a esta obra, estando obligado a permanecer en ella durante la jornada laboral.

La CONTRATA comunicará a la PROPIEDAD, con la suficiente antelación al comienzo de las obras, el nombre y dirección del Jefe de Obra asignado a la misma.

- 3.- Independientemente de lo indicado en el apartado anterior, permanecerá en obra durante la totalidad de la jornada de trabajo un Encargado general de la CONTRATA con mando y responsabilidad sobre la misma.
- 4.- Todo el personal que trabaje en la obra, incluso de las empresas auxiliares y subcontratistas, deberá estar asegurado de accidentes de trabajo y dado de alta en la Seguridad Social y Mutualidades correspondientes, conforme a la normativa vigente, por cuenta de la CONTRATA, lo que en cualquier momento podrá comprobar la DIRECCIÓN FACULTATIVA o la PROPIEDAD exigiendo la exhibición de todos los documentos pertinentes.

La PROPIEDAD queda relevada por la CONTRATA de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de la legislación laboral que afecte al personal que intervenga en la obra.

- 5.- En caso de que existan subcontratos por parte de la CONTRATA, esta será responsable del objeto de lo subcontratado como si hubiese sido ejecutado directamente por ella misma.
- 6.- La CONTRATA notificará a la PROPIEDAD la relación de subcontratistas y empresas auxiliares que vayan a intervenir en las obras, con un mínimo de 15 días de antelación a la fecha en que cada uno de ellos tenga previsto comenzar sus trabajos. A la notificación se adjuntará respecto de dichos subcontratistas y empresas auxiliares certificado original acreditativo de estar al corriente en las deudas con la Hacienda Pública y Seguridad Social.

La PROPIEDAD se reserva el derecho de vetar, por causas justificadas, la intervención de alguna de las empresas auxiliares o subcontratistas que puedan actuar en las obras.

- 7.- La CONTRATA situará en obra la maquinaria, herramientas y demás medios auxiliares que sean necesarios. Si la DIRECCIÓN FACULTATIVA considerase insuficientes dichos medios auxiliares para la correcta ejecución de los trabajos y para el cumplimiento de los plazos de ejecución programados, la CONTRATA vendrá obligada a incrementar o a sustituir

tales medios auxiliares en la forma que determine la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Tanto la PROPIEDAD como la DIRECCIÓN FACULTATIVA podrán rechazar cualquier tipo de maquinaria, equipos y herramientas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se destinan, previa justificación de tal decisión.

- 8.- La contrata será responsable de los perjuicios, gastos o retrasos que se produzcan en el caso de que la PROPIEDAD o la DIRECCIÓN FACULTATIVA, rechazara materiales, maquinaria, calidades o ejecución de obra, en el estricto cumplimiento de lo estipulado en este Contrato.

## **XI ROTURA Y REPOSICIÓN SERVICIOS**

- 1.- Los trabajos de rotura y reposición de servicios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Ayuntamiento de la localidad y demás Organismos Oficiales, incluso en lo referente a modificaciones de tráfico, máxima extensión de la zona demolida, nivel de ruidos, etc. En el caso de la reposición de pavimentos de no existir especificaciones concretas, será de aplicación el Pliego de Condiciones de la Dirección General de Carreteras.

Si el Ayuntamiento u otro Organismo exigiera que estas obras se subcontrataran con alguna Empresa determinada, la CONTRATA lo realizará con la Empresa que se le indique, sin que ello dé lugar a alterar los precios.

- 2.- Las roturas y reposiciones de servicios se consideran incluidas en las partidas correspondientes del Presupuesto y, por tanto, serán por cuenta de la CONTRATA. Esta responderá frente al Ayuntamiento y demás Organismos Públicos o Privados de las consecuencias derivadas de dichos trabajos, no pudiendo repercutir a la PROPIEDAD resultara obligada a hacer frente a estas responsabilidades como consecuencia de la aplicación de Normas Generales, o a la aportación de avales previos, la PROPIEDAD podrá resarcirse de la CONTRATA en el importe de dichas responsabilidades y avales.
- 3.- La CONTRATA responderá de la obra realizada durante el plazo de garantía, rehaciendo por su cuenta aquellas unidades que sean objeto de reclamación por alguna causa.

Las fianzas que cualquier Organismo Oficial pudiera exigir para garantizar la correcta ejecución de las obras, serán por cuenta de la CONTRATA.

## **XII**

### **EJECUCION DE LAS OBRAS Y RESPONSABILIDADES**

- 1.- La CONTRATA ejecutará la obras con arreglo a los documentos y estipulaciones del presente Contrato, así como a cuantas prescripciones, Reglamentos y Normas sean aplicables para que queden perfectamente acabadas y conformes a la Normativa vigente.
- 2.- Comprende asimismo este Contrato la ejecución de las obras auxiliares e instalaciones de agua, electricidad, etc. para el servicio de la construcción, protecciones, y, en su caso, almacén, oficinas, señalizaciones, teléfono, etc.
- 3.- La CONTRATA dispone de 15 días a partir de la firma del Contrato para realizar el replanteo de obras, que deberá se conformado por la PROPIEDAD y la DIRECCIÓN FACULTATIVA, para lo cual pondrá a disposición de ésta última todos los medios necesarios para llevarlo a cabo

Realizado el replanteo se levantará el acta correspondiente, que será conformada por las partes contratantes y la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

- 4.- La CONTRATA observará una atención especial a lo dispuesto por el ayuntamiento de la localidad respecto a señalizaciones, limpieza, entrada y salida de vehículos a los terrenos, sus horarios, vertederos, acopio de materiales y su preparación.
- 5.- La CONTRATA señalizará debidamente las obras por medio de carteles, cuyos modelos se le indicarán. Los gastos correspondientes a la instalación de estos carteles serán por cuenta de la CONTRATA.
- 6.- La CONTRATA no instalará, ni permitirá instalar, ningún tipo de cartel o anuncio publicitario en cualquier sitio de la obra, sin la autorización de la propiedad.
- 7.- La PROPIEDAD podrá disponer la colocación de anuncios sobre la obra con la única limitación de no impedir ni dificultar las maniobras de carga y descarga, o los trabajos que precise realizar la CONTRATA. Los gastos e ingresos que se produzcan por estos anuncios corresponderán a la PROPIEDAD.
- 8.- La CONTRATA será responsable de:
  - 8.1.- Los trabajos efectuados y de las faltas o defectos que en la obra pudieran existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados, sin que le otorgue derecho alguno el hecho de que la DIRECCIÓN FACULTATIVA no le haya llamado la atención

sobre el particular, ni que hayan sido conformadas las certificaciones parciales correspondientes a los trabajos defectuosos.

8.2.- Cuantos daños, perjuicios y accidentes se puedan ocasionar por cualquier motivo propio de su actividad, tanto a sus productores y propiedades, como a los ajenos.  
Indemnizará a la PROPIEDAD de los daños y perjuicios que a ésta se le pudiesen exigir por las reclamaciones derivadas de lo expuesto anteriormente.

Serán a cargo de la CONTRATA el pago de las sanciones, multas y penalizaciones que le sean impuestas por contravenir las disposiciones legales y Reglamentos aplicables.

8.3.- El funcionamiento correcto de las instalaciones, la técnica empleada durante su construcción, o la negligencia de sus trabajadores, garantizando el correcto funcionamiento de las mismas.

8.4.- Ante las respectivas Autoridades del Estado, Comunidad, Municipio, o de otros Organismos, por el incumplimiento de las disposiciones emanadas de los mismos, relativas a su propia actividad.

8.5.- Los daños y perjuicios que puedan ocasionar a la PROPIEDAD, directa o indirectamente, con motivo de incumplimiento del presente Contrato.

9.- La CONTRATA se obliga a cumplir lo legislado en materia laboral, Seguridad y Salud en el trabajo y Seguridad Social aceptando, sin derecho a ulterior indemnización que la PROPIEDAD suspenda, con la debida justificación, la totalidad o parte de la obra por falta de observancia de las disposiciones contenidas en la citada Legislación. También se obliga la CONTRATA a aceptar cuantas órdenes pudiera dar la PROPIEDAD o la DIRECCIÓN FACULTATIVA sobre esta materia, comprometiéndose a adoptar cualquier medida en orden a la prevención de accidentes.

El Plan de Seguridad y Salud que, en su caso, complemente la ejecución del proyecto será de total observancia, y obligado cumplimiento, independientemente de las órdenes que dicte la DIRECCIÓN FACULTATIVA o el Técnico responsable de Seguridad y Salud. Las responsabilidades o sanciones administrativas que pudiesen sobrevenir por el incumplimiento del mismo será de única responsabilidad de la CONTRATA.

10.-La DIRECCIÓN FACULTATIVA podrá inspeccionar el cumplimiento de todos los puntos anteriores, sin que el no hacer tal inspección exonere a la CONTRATA de la responsabilidad que le incumbe.

La CONTRATA deberá facilitar a la PROPIEDAD copia de los documentos justificativos de las denuncias formuladas a la CONTRATA, de la reparación o indemnización de los daños ocasionados, de los pagos de las multas impuestas, y demás que fuesen pertinentes.

### **XIII VARIACIONES AL PROYECTO**

- 1.- A efectos de este Pliego, los únicos planos que tendrán valor y serán manejados entre las partes, serán los del Proyecto. Si durante el transcurso de las obras fuese necesario alguna ampliación de estos planos sobre la construcción e instalaciones, las partes se someten a lo que en tal sentido disponga la DIRECCIÓN FACULTATIVA. Sin embargo, cuando estos nuevos planos supongan un incremento presupuestario o variación sustancial de alguna parte de la obra, será necesaria la conformidad por escrito de SODECSA.

A la finalización de las obras se compulsarán los planos del Proyecto con la obra realmente ejecutada. La CONTRATA facilitarán los detalles constructivos y de instalaciones que sean precisos para que la DIRECCIÓN FACULTATIVA actualice dichos planos, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 26/1.984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

- 2.- Se entiende como variaciones al Proyecto y demás documentos que integran el contrato, a todas aquellas modificaciones de los mismos que se introduzcan por la PROPIEDAD posteriormente a la firma del Contrato. No tendrán tal carácter aquellas variaciones y modificaciones propias de la ejecución de la obra ocasionadas por el replanteo general e interpretaciones de la DIRECCIÓN FACULTATIVA sobre la forma de ejecutar los trabajos.

Será requisito indispensable para la ejecución de las modificaciones el que la PROPIEDAD lo comunique a la CONTRATA, por escrito, con 15 días de anticipación a su ejecución en obra, y que exista un precio acordado antes de inicio de los trabajos.

Estas modificaciones pasarán a formar parte integrante del contrato y darán lugar a un acta, donde se reflejarán el trabajo a ejecutar, el importe de las mismas, y el nuevo plazo de ejecución, en el caso de que éste varíe.

- 3.- Cuando la variación del Proyecto venga determinada por la adaptación dimensional de lo proyectado, a las medidas reales del solar donde se ubican las obras, o por otras circunstancias ajenas a la voluntad de las partes, sin que esta adaptación suponga modificaciones estructurales o en el diseño general de la obra, la modificación del presupuesto se realizarán incrementando o disminuyendo proporcionalmente, según sea el caso, los

capítulos del presupuesto correspondientes a Estructura, Albañilería, Cubierta, Revestidos y Pinturas en el mismo porcentaje que suponga la diferencia entre el total de superficie construida proyectada y total de superficie construida ejecutada, quedando inamovibles el resto de los capítulos del presupuesto.

Las diferencias de superficies que supongan porcentajes inferiores al 1% no darán lugar a modificación del presupuesto.

Cuando la variación por las causas contempladas en este apartado impliquen soluciones constructivas diferentes a las definidas en el proyecto, o cambios significativos en el diseño general, la modificación presupuestaria se realizarán conforme a lo dispuesto en los demás apartados de esta cláusula.

- 4.- Si en el transcurso de los trabajos la PROPIEDAD decidiese hacer modificaciones en los documentos de la Estipulación SEGUNDA y TERCERA del Contrato, la CONTRATA vendrá obligada a realizarlos. Estas modificaciones podrán variar el precio establecido en la Estipulación DECIMONOVENA, y siempre que su importe total represente una variación superior al 15% del precio total de las obras, podrán establecerse un nuevo plazo de ejecución entre las partes, igual o inferior al tanto por ciento de aumento de obra.

Las modificaciones que se refieran a variar la calidad de algunas partidas o unidades de obra, o bien a sustituir unas unidades por otras de las propuesta en los documentos de este Contrato no darán lugar a alteraciones en el plazo de ejecución.

- 5.- El incremento, o disminución, de coste que resulte de las modificaciones introducidas por la PROPIEDAD, se calculará aplicando al número de unidades que varíen, los precios unitarios que figuran en el Presupuesto de este CONTRATO, con sus correspondientes porcentajes de costos indirectos, Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA, salvo en el caso de nuevos precios, donde se aplicarán los precios contradictorios aprobados previamente por la PROPIEDAD.

Cuando las modificaciones reduzcan el precio total de la obra, la PROPIEDAD compensará a la CONTRATA únicamente con los costos indirectos que ésta haya dejado de percibir, calculados aplicando a la diferencia en ejecución de obra el porcentaje que para éstos figure en el nº 3 apartados c) y d) de la cláusula SEGUNDA, documentos anexos a este Contrato. Sólo se aplicará lo dispuesto en éste párrafo cuando las modificaciones supongan una disminución superior a 20% del precio total de la obra.

- 6.- Si las unidades no previstas que la PROPIEDAD contrate directamente con otra Empresa, precisare ayudas y coordinación en obra por parte de la

CONTRATA, ésta estará obligada a prestarlas, teniendo derecho a percibir por el concepto de costos indirectos, coordinación, gastos, y Beneficio Industrial el DIEZ POR CIENTO (10%) sobre el coste real según facturas de dicha partida, antes de aplicar a las mismas el Impuesto sobre el Valor Añadido, sin ninguna otra compensación.

- 7.- Cuando se introduzcan modificaciones para las que no existan precios en Presupuesto, se fijarán los precios contradictoriamente firmados por la CONTRATA y la DIRECCIÓN FACULTATIVA y aprobado por la PROPIEDAD, basándose para su confección en los precios unitarios indicados en el nº 3 apartado d) DIRECCIÓN FACULTATIVA de la cláusula SEGUNDA, documento anexo a este CONTRATO, y supletoriamente, por los elementales y unitarios descompuesto del último banco de precios publicados por la JUNTA DE ANDALUCIA. Estos precios, al presentarlos para su aprobación a la PROPIEDAD, llevarán los porcentajes previstos en la oferta económica para costos indirectos, gastos generales y beneficio industrial e IVA.
- 8.- Si, por cualquier causa, fuese preciso realizar determinados trabajos por el sistema de Administración, la CONTRATA percibirá los importes de la mano de obra con sus obligaciones sociales, materiales, transportes y gastos indirectos de la obra de acuerdo con los precios unitarios que se incluyen en el nº 3, apartado d) cláusula SEGUNDA, incrementados en los porcentajes aprobados.

Para realizar estos trabajos será condición indispensable que sean ordenados por la PROPIEDAD, y los precios, previamente aprobados, se ajustarán a lo especificado en esta estipulación.

#### **XIV INSPECCIÓN Y VISITA A LA OBRA**

- 1.- SODECSA podrá visitar las obras cuantas veces desee, así como controlarlas e inspeccionarlas, dando las advertencias e instrucciones necesarias a la CONTRATA a través de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

La DIRECCIÓN FACULTATIVA advertirá a la CONTRATA los defectos que observe en materia de seguridad, señalización, orden, daños, etc., que puedan dar lugar a incidentes, retrasos, paralizaciones, sanciones o molestias, y perjudicar las relaciones de la PROPIEDAD con terceros.

- 2.- Cuando la DIRECCION FACULTATIVA realice estas visitas de inspección irá acompañada por un responsable de la CONTRATA, que recibirá y cumplimentará las comunicaciones y órdenes que se le indiquen. La CONTRATA facilitará el personal y medios precisos para efectuar las

inspecciones y controles de obra por su cuenta y cargo, no procediendo facturación alguna a la PROPIEDAD por este concepto.

- 3.- No deberán tener acceso a la obra aquellas personas que no hayan sido debidamente autorizadas por la DIRECCION FACULTATIVA, salvo la PROPIEDAD, siendo responsable la CONTRATA de los accidentes que en personas o cosas pudieran ocurrir por incumplimiento de esta norma.
- 4.- La CONTRATA, durante la ejecución de la obra, deberá tener ésta en perfecto estado de orden.

Al término de la construcción deberá desmontar, demoler y transportar fuera de la obra la maquinaria, encofrados, caseta de obra y cualquier elemento sobrante, debiendo entregar las obras a la PROPIEDAD terminadas, sin escombros ni restos de materiales, y con los pavimentos, y aceras limpios.

## **XV**

### **LICENCIAS, ACOMETIDAS, HONORARIOS**

- 1.- Salvo la Licencia Municipal de Obras y/o el Impuesto de la Construcción, en su caso, será por cuenta de la CONTRATA la solicitud y pago de cualquier licencia administrativa que fuera necesaria para la ejecución de las obras e instalaciones provisionales y definitivas, incluidos los Derechos de Acometida definidos en el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua (parámetros A y B), así como el consumo de energía eléctrica, agua o cualquier otro servicio a utilizar para la ejecución de las obras, pudiendo la PROPIEDAD repercutir sobre la CONTRATA cualquier pago que le fuera exigido por estos conceptos. También serán por cuenta de la CONTRATA los gravámenes, arbitrios, tasas, e impuestos que se deriven de la construcción de la obra contratada.

El retraso en la obtención de las acometidas, tanto provisionales como definitivas, de agua, energía eléctrica y alcantarillado para uso de la edificación será soportado por la CONTRATA, siempre que dicho retraso no sea por causas imputables a la PROPIEDAD.

- 2.- Será por cuenta de la CONTRATA la contratación y abono de los honorarios de cuantos Proyectos adicionales sean precisos para la legalización de instalaciones comprendidas en la ejecución de las obras contratadas.

Serán por cuenta de la PROPIEDAD los honorarios de facultativos que sean precisos para la legalización y ejecución de las unidades que la PROPIEDAD se reserve para contratar con terceras personas.

**XVI**  
**PROGRAMACION DE OBRA**

- 1.- La Empresa contratista realizará una programación para la ejecución de las obras en el plazo previsto en este pliego.
- 2.- Será de exclusiva responsabilidad de la CONTRATA efectuar con la debida antelación consultas, contrataciones, etc., para ejecutar las obras en los plazos y programa previsto.

**XVII**  
**PLAZO DE EJECUCION**

- 1.- El plazo total para la ejecución de las obras será de \_\_\_\_\_ contados a partir de la fecha de la firma del acta de replanteo.

Se considera que todas las fechas que figuran en el programa de la obra están dentro del plazo indicado.

- 2.- SODECSA podrá suspender el plazo de ejecución de las obras por un período máximo de tres meses, y la CONTRATA sólo tendrá derecho a ampliar el plazo de ejecución total de las obras por el tiempo que éstas hayan quedado suspendidas, sin incremento de precio o costo alguno. Igualmente la PROPIEDAD podrá ampliar el plazo de ejecución total de las obras hasta un máximo de tres meses, en las condiciones señaladas.
- 3.- Cuando SODECSA decida suspender, el plazo de ejecución de las obras por un período superior a tres meses, la CONTRATA tendrá derecho a la liquidación de la parte de obra ejecutada en las condiciones que se establecen en la Estipulación VIGESIMOCUARTA para la Recepción Provisional. En este caso la CONTRATA mantendrá la vigilancia de la obra con cargo a la PROPIEDAD por el tiempo que fuese necesario.
- 4.- La suspensión o ampliación del plazo total de las obras quedará reflejada en un acta, suscrita por la PROPIEDAD, la DIRECCION FACULTATIVA y la CONTRATA, en la que se hará constar los motivos de la suspensión o ampliación, estado de las obras, y el acopio de materiales que exista.
- 5.- Sí la CONTRATA tuviera conocimiento de circunstancias que impidiesen la construcción con arreglo al plan de trabajo fijado, lo comunicará a la DIRECCION FACULTATIVA fehacientemente en el plazo de una semana. La DIRECCION FACULTATIVA determinará la incidencia en el plazo de ejecución y dará traslado a la PROPIEDAD para su conformidad. Sin el cumplimiento de estas determinaciones no serán tenidos en cuenta los posibles retrasos.

## **XVIII PENALIZACIONES**

- 1.- Para garantizar el cumplimiento del programa de obra previsto y, en definitiva, la fecha de terminación real de la obra según se indica en la Estipulación DECIMOSEPTIMA, se establece una penalización por retrasos parciales y finales de la obra, sin perjuicio de la facultad que tiene la PROPIEDAD de resolver el presente Contrato.

Para cuantificar estas penalizaciones, la PROPIEDAD comprobará, en cualquier momento, si las unidades de obra realizadas se ajustan al programa convenido, y si el retraso no excediese de 30 días naturales respecto a éste no se aplicará penalización alguna, ahora bien, cuando exista un retraso entre el presupuesto a origen de la certificación correspondiente y el presupuesto previsto en el programa, superior a un mes, e inferior a dos meses se aplicará una penalización por un importe del dos (2) por mil del presupuesto total de las obras.

Por diferencias entre dos y tres meses, el cinco (5) por mil del presupuesto total de las obras

Por diferencias superiores a tres meses, el diez (10) por mil del presupuesto total, por cada mes de diferencia.

Para precisar el tiempo a considerar de retraso en las penalizaciones se tendrá en cuenta los importes a origen de las certificaciones, y los importes mensuales consignados, en el Plan de Obras Ofertado.

Se entiende por precio de la obra, el presupuesto de CONTRATA.

- 2.- Estas penalizaciones se devolverán a la CONTRATA cuando la PROPIEDAD compruebe que los retrasos han sido recuperados en el transcurso de la obra.
- 3.- Si la entrega final de la obra se demorase del plazo previsto en este Contrato por causas imputables a la CONTRATA, la PROPIEDAD tendrá derecho al cobro definitivo de las penalizaciones retenidas en el transcurso de la obra, así como el 10 por mil del Presupuesto de Contrata por cada mes de retraso, hasta el tercero. A partir del 4<sup>o</sup> mes de demora se le aplicará un 15 por mil del Presupuesto de Contrata por cada mes de retraso.
- 4.- En las penalizaciones por retraso, la PROPIEDAD podrá ejercitar su derecho en cualquier momento mediante compensación con las certificaciones, o liquidaciones de la obra que presente la CONTRATA.

## **XIX**

### **PRECIO DE LAS OBRAS Y FORMA DE PAGO**

- 1.- La contratación de las obras se hace de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato y por un importe total de \_\_\_\_\_ EUROS, esta cantidad lleva incluidos los Gastos Generales, el Beneficio Industrial. Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA) excluido.

La obra se liquidará a **medición de obra realmente ejecutada**. Si se apreciaran unidades de obra no definidas en "Presupuesto de obras de terminación" se aprobarán precios contradictorios tomando como base el último Banco de Precios de la Junta de Andalucía incrementados en un diez por ciento (10 %).

**REVISIÓN DE PRECIOS.-** El precio unitario de cada partida será fijo y definitivo, no procederá revisión alguna respecto de los precios unitarios de la adjudicación definitiva que se recoja en el contrato, aunque aumenten el precio de los materiales o mano de obra, cualquiera que sea la cantidad de de dicho aumento. Sólo procederá un incremento o disminución del precio total del contrato en función de la medición de obra realmente ejecutada.

En el precio mencionado está incluido asimismo cualquier gravamen, arbitrio, tasas o impuestos que pudieran derivarse o establecerse por la ejecución de la obra, y que serán totalmente a cargo de la CONTRATA, excepto la tasa por Licencia Municipal de Obras o Impuesto de la Construcción que, en caso de no existir exención, será por cuenta de la PROPIEDAD.

- 2.- No supondrán variación o modificación del presupuesto, la ejecución de unidades de obras o partes de las mismas no incluidas en el estado de mediciones y presupuesto, y que sin embargo, estén definidas en cualquiera de los documentos que integran el CONTRATO, o que sin estarlo explícitamente su ejecución venga determinada implícitamente por las normas de la buena construcción, o como consecuencia lógica de la ejecución de alguna unidad de obra o partida definidas en dichos documentos. Aquellas que estén incluidas y valoradas en el CAPITULO ANEXO integrante de este CONTRATO, serán certificadas en la misma cuantía y precio que figure en el mismo.
- 3.- Caso de que la PROPIEDAD introdujese variaciones en el proyecto y documentación recogida en este Contrato, de acuerdo con lo fijado en la Estipulación DECIMOTERCERA, las cifras totales indicadas en el Apartado 1 anterior serán modificadas, en más o menos, de acuerdo con lo reflejado en dicha Estipulación.

- 4.- El abono de los trabajos contratados se hará por medio de certificaciones mensuales hechas de la forma indicada en la Estipulación VIGESIMOPRIMERA.

Del importe de cada certificación mensual, SODECSA deducirá: las retenciones que se indican en el apartados 3 de la cláusula VIGESIMOTERCERA, las penalizaciones en que hubiere lugar según la cláusula DECIMOCTAVA y el 1% del Presupuesto de Contrata en concepto de lo estipulado en la cláusula NOVENA, aportado con independencia de la cantidad de ensayos realizados.

- 6.- El pago de todas las certificaciones se efectuará mediante la entrega por la PROPIEDAD a la CONTRATA de un efecto aceptado con vencimiento a 150 días de la fecha de presentación en el registro de SODECSA de la factura de cada certificación, siendo de cuenta de la CONTRATA los gastos de emisión y descuento del mencionado efecto. La entrega a la CONTRATA del efecto aceptado deberá hacerse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la presentación por ésta de la certificación correspondiente.

La PROPIEDAD queda facultada para solicitar de la CONTRATA, y ésta queda obligada a conceder, una ampliación en el plazo de pago de todo o parte de cada una de las certificaciones hasta un plazo máximo de 60 días más, en cuyo caso los importes objeto de este aplazamiento de emisión y descuento serán por cuenta de la PROPIEDAD, a partir del día 91 en adelante.

Los gastos de descuento por dicha ampliación de plazo no excederán del 1,5% mensual, y su pago se hará previa justificación.

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

## **XX** **PRECIOS UNITARIOS**

- 1.- La CONTRATA adquirirá y tendrá a su cargo los materiales comunes, elementos auxiliares, y todos aquellos que sean precisos para la ejecución de la obra.
- 2.- Están incluidos en los precios unitarios, siendo a cuenta de la CONTRATA, entre otros, los siguientes conceptos:

- 2.1.- La totalidad de los materiales con su parte proporcional de recortes o pérdidas, así como todas las piezas auxiliares y pequeño material necesario para el correcto funcionamiento de cada unidad. Se incluye también el Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la adquisición de los materiales, así como el transporte en general de todos aquellos hasta su colocación en obra.
  - 2.2.- La mano de obra, incluida la de ejecución de pruebas, replanteos, guardas, transportes a obra del personal, etc., con las cargas y Seguros Sociales que marca la Ley.
  - 2.3.- Todas las herramientas, maquinaria, medios auxiliares, casetas de obra, andamios de cualquier tipo, protecciones tales como vallas, pantallas, lonas y otros dispositivos precisos para ejecutar los trabajos, evitar daños y delimitar las obras, incluyendo su transporte y movimientos precisos para la ejecución de las mismas.
  - 2.4.- La solicitud y pago de las Licencias Administrativas, cánones, tasas, arbitrios para las obras menores, vallas, paso de carruajes e instalaciones en general, derivados de su propia actividad.
  - 2.5.- Acometidas provisionales y definitivas de servicios.
- 3.- Será de cuenta y riesgo de la CONTRATA el suministro, transporte, preparación, montaje y desmontaje en obra de toda la maquinaria y medios auxiliares, asumiendo aquella por entero las responsabilidades que se deriven de las disposiciones y condiciones de dichos medios auxiliares, en caso de insuficiencia o imperfección de los mismos.

## **XXI CERTIFICACIONES DE OBRA**

- 1.- La redacción de las certificaciones mensuales de obra se llevará a cabo por la DIRECCION FACULTATIVA quien tomará los datos necesarios en obra para componer las referidas certificaciones.

La CONTRATA remitirá a la DIRECCION FACULTATIVA el estudio de las mediciones dentro de los 3 primeros días del mes siguiente al que corresponde la certificación.

Las certificaciones se expedirán por la DIRECCION FACULTATIVA en función de las unidades ejecutadas según el Presupuesto.

Las certificaciones parciales irán numeradas y referidas al origen de obra, haciendo constar en cada una el mes y año a que corresponda. Deberán formularse por triplicado ejemplar.

2.- No se certificará ninguna cantidad por el acopio del material que la CONTRATA pudiera haber realizado en obra.

3.- La medición y valoración para la confección de las certificaciones parciales se hará de acuerdo con el siguiente criterio:

3.1.- Para efectuar la medición parcial de las unidades ejecutadas en obra se estará a lo dispuesto en los criterios enumerados en los epígrafes de mediciones o en su defecto en el Pliego de Condiciones Técnicas del Proyecto.

3.2.- No podrá ejecutar la CONTRATA ninguna unidad de obra que implique ocultación de lo anterior, sin que ésta haya sido medida y aceptada por la DIRECCION FACULTATIVA. En caso de incumplimiento por parte de la CONTRATA, se tomará como medición la estimada por la DIRECCION FACULTATIVA.

3.3.- El último día de cada mes se cerrará la valoración de las obras, la cual se hará aplicando los precios unitarios del Presupuesto del nº 1 apartado b) de la cláusula TERCERA, anexo a este contrato, a la medición de obra ejecutada, conforme se especifica en esta cláusula. A este importe de ejecución, material se le aplicarán los porcentajes de Alza/Baja, los gastos generales y Beneficio Industrial correspondientes que figuran en Presupuesto. En ningún caso, podrá superar la medición certificada de una partida o capítulo a la del Proyecto, salvo ampliaciones o modificaciones que se certificarán según cláusula DECIMOTERCERA, y las partidas correspondientes a los capítulos de Movimiento de Tierras y Cimentación en los que lo certificado será lo realmente ejecutado.

4.- Todas las certificaciones, expedidas por la DIRECCION FACULTATIVA, serán conformadas por la CONTRATA antes de pasarlas a la PROPIEDAD, disponiendo del plazo de 5 días a partir de su presentación para su aprobación o reparos, los cuales, de existir, serán subsanados en la propia certificación.

En el caso de que sobre alguna o algunas partidas no hubiera conformidad, se incluirán éstas en la certificación al sólo criterio de la DIRECCION FACULTATIVA, sin perjuicio de su regularización en posteriores certificaciones.

5.- Se entenderá que las cantidades satisfechas por certificaciones tienen carácter de devengos a cuenta, que no adquirirán carácter definitivo hasta que se formalice la liquidación final de las obras objeto de este Contrato,

pudiendo la PROPIEDAD resarcirse de la CONTRATA mediante la compensación oportuna de cuantas anomalías pudieran ser observadas con posterioridad a la aprobación o pagos efectivos.

Las certificaciones conformadas durante el transcurso de la obra, hasta la Recepción Provisional y Liquidación Final de la misma, no supondrán en manera alguna la aceptación de ninguna unidad, a efectos de recepción.

- 6.- A la terminación de la obra, la DIRECCION FACULTATIVA deberá redactar la certificación o liquidación final de toda la obra desglosada debidamente por conceptos, la cual será conformada para la CONTRATA y, en su caso, abonada por el saldo resultante, tal como se señala para las liquidaciones parciales. Sin la redacción y aprobación de dicha liquidación final no se considerará terminada la obra.
- 7.- Para el caso de las variaciones al Proyecto indicadas en la Estipulación DECIMOTERCERA en que se produzcan incrementos del precio total de las obras, la DIRECCION FACULTATIVA liquidará estos conceptos en certificaciones independientes.

Cuando como consecuencia de estas variaciones se produzcan disminuciones del precio total de las obras, la DIRECCION FACULTATIVA deducirá estos importes en certificaciones independientes.

## **XXII REVISION DE PRECIOS**

Se pacta expresamente por las partes la no revisión de los precios de este contrato, que se consideran fijos e inalterables para toda la duración de las obras.

## **XXIII GARANTIAS Y SEGUROS DE LA CONSTRUCCION E INSTALACIONES**

- 1.- El CONTRATISTA es responsable de ejecutar y terminar las obras asumidas a su riesgo y ventura, además acepta y asume toda responsabilidad frente a terceros, por los daños que pueda ocasionar a estos, durante la ejecución de las obras por causa de estas o por acción u omisión del mismo o de sus operarios y empleados.

Sin perjuicio de lo anterior, el CONTRATISTA viene obligado a asegurar hasta la recepción definitiva total y conforme de las obras, tanto el riesgo de la construcción de estas, por el importe total de su cifra de adjudicación, como la cobertura de la responsabilidad civil por daños a terceros, por una

cuantía mínima del 20% del presupuesto de CONTRATA, sin que en ningún caso pueda ser inferior a TRESCIENTOS MIL EUROS -300.000,00 €

En caso de siniestro, el importe de las indemnizaciones será aplicado íntegramente a la reposición de la obra a la situación inmediatamente anterior al siniestro o al pago de daños a terceros.

- 2.- SODECSA podrá exigir, en cualquier momento, al contratista la exhibición de la póliza de seguro de responsabilidad civil y el pago de la prima correspondiente. En caso de impago de la póliza, SODECSA podrá proceder a su pago descontándolo de las certificaciones de obra.
- 3.- La PROPIEDAD, en concepto de garantía para la obtención de un buen acabado y para poder subsanar cualquier clase de defecto o vicio en las obras e instalaciones y, en general, para garantizar el cumplimiento de este Contrato, retendrá la cantidad del cinco por ciento (5%), en efectivo, de todas las certificaciones de obra. Dicho importe se deducirá de las certificaciones de obra. La devolución a la CONTRATA de dichas retenciones se hará, si procede, cumplido el año de garantía tras la recepción de la obra. En ningún caso se podrá sustituir dichas retenciones por aval bancario.
- 4.- Se establece un período de garantía de doce meses a contar desde la fecha de la Recepción de las obras. Durante este período la PROPIEDAD retendrá el depósito a que se hace mención en el Apartado anterior, que será devuelto a la CONTRATA en la Recepción Definitiva de las obras que, en todo caso, se efectuará transcurridos dichos doce meses de garantía.
- 5.- Las garantías de las diferentes unidades de obra y, en general, todas aquellas que se exijan en cumplimiento de la Ley/1.984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, deberán entregarse por la CONTRATA a la PROPIEDAD en la Recepción Provisional de las obras.

#### **XXIV RECEPCION Y LIQUIDACION DE LAS OBRAS**

- 1.- Antes de la fecha de terminación total de los trabajos contratados, la CONTRATA habrá realizado previamente todas las pruebas necesarias para asegurarse de que la construcción está completamente acabada y el funcionamiento de las instalaciones es el correcto.

Una vez que la CONTRATA considere terminadas las obras y hechas las pruebas anteriormente señaladas, lo comunicará por escrito a la DIRECCION FACULTATIVA y a la PROPIEDAD para que, previo acuerdo y en el plazo máximo de dos meses, se proceda por ésta a la inspección de

las obras para comprobar que han sido ejecutadas con arreglo al Proyecto y demás condiciones estipuladas. De ser así, se extenderá un Acta de Recepción suscrita por ambas partes y por la DIRECCION FACULTATIVA, dándose las obras por finalizadas. La fecha del Acta es la que será aplicada a todos los efectos del Contrato como fecha de terminación, entrega de la obra, y comienzo del plazo de garantía.

En el caso de que la ejecución de las obras no se ajustase a lo estipulado o no estén totalmente terminadas, la CONTRATA vendrá obligada a rehacerlas o a terminar las que quedasen pendientes, no dándose por finalizadas hasta que la DIRECCION FACULTATIVA considere que los defectos han sido subsanados, redactándose en ese momento el Acta de Recepción.

Cuando las obras se terminen dentro de las fechas fijadas para la ejecución de las mismas, los días transcurridos entre la fecha de terminación, según Contrato, y los del Acta de Recepción, cuando ésta se suscriba dentro del plazo máximo reservado por la DIRECCION FACULTATIVA para efectuarla, no se considerarán como días transcurridos a efectos de las penalizaciones por retrasos que fija la Estipulación DECIMOCTAVA. Ahora bien, si la Recepción fuese negativa, sí se considerarán como retrasos de obra aplicándose a los mismos lo indicado en la mencionada Estipulación.

- 2.- Sin la debida legalización y entrega por la CONTRATA a la PROPIEDAD de todos los permisos, proyectos de instalaciones, dictámenes, garantía de maquinaria y de las diversas instalaciones, documentos indicados en el Apartado 5 de la Estipulación VIGESIMOTERCERA, no se realizará la Recepción de la obra, ni se devolverá el aval bancario, por lo que serán de aplicación las penalidades establecidas por retrasos en la entrega final de las obras. Todas las gestiones para la obtención de los mismos serán por cuenta de la CONTRATA.
- 3.- Sin haberse obtenido la Cédula de CALIFICACION DEFINITIVA de viviendas de Protección Oficial expedida por la Delegación de la C.O.P.T. correspondiente, no se realizará la Recepción de las obras. Serán de aplicación las penalidades establecidas por retrasos en la entrega final de las obras, cuando las causas que han producido la denegación de la misma sean imputables al CONTRATISTA, estando en este caso obligado a efectuar a su cargo las reparaciones necesarias para su obtención.
- 4.- Antes de la Recepción se presentará por la CONTRATA la liquidación Final de las obras.

La PROPIEDAD abonará en la forma ya dicha para las certificaciones o liquidaciones parciales, el saldo definitivo resultante de dicha liquidación, si es en su contra, disponiendo de un mes para comprobar dicha Liquidación Final. Si hubiera observaciones o reparos a la misma por parte de la

PROPIEDAD, los conceptos correspondientes quedarán excluidos en tanto no se dirima la discrepancia por la DIRECCION FACULTATIVA.

Si el saldo fuera favorable a la PROPIEDAD, se abonará éste por la CONTRATA en el plazo de quince días desde que así se le requiera.

- 5.- La Empresa Contratista será responsable de la custodia de las obras realizadas, así como de los materiales y maquinaria existentes, hasta la Calificación Definitiva de la Promoción por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- 6.- Transcurrido el año de garantía a partir de la fecha del Acta de Recepción, la CONTRATA solicitará de la DIRECCION FACULTATIVA la Recepción Definitiva, levantándose el Acta de Recepción Definitiva suscrita por los mismos que la Provisional, en la que se expresarán los defectos que en su caso pudieran observarse, los cuales se subsanarán por la CONTRATA en el plazo que fije la DIRECCION FACULTATIVA. Una vez corregidos los defectos, se hará la Liquidación Definitiva de las obras, abonando la PROPIEDAD a la CONTRATA las retenciones, si procediese.
- 7.- Durante el plazo de garantía a partir de la fecha de Recepción Provisional de la obra, la CONTRATA viene obligada a atender y subsanar, bajo la supervisión de la DIRECCION FACULTATIVA, cualquier reclamación que le sea presentada como consecuencia de la defectuosa construcción.

Si pasado el año de garantía surgiesen averías producidas por defectos ocultos que evidenciasen incumplimiento por parte de la CONTRATA, se considerará responsable de éstas averías y de sus consecuencias a la CONTRATA. En todo caso, la CONTRATA responderá de la edificación, total o parcialmente, por vicios o defectos de la misma durante los plazos y en las condiciones previstas en la legislación vigente, y en especial en el Artículo 1.591 del Código Civil.

8.- La Contrata se responsabiliza de la guarda y custodia de la obra desde la recepción de la misma por Sodecsa hasta la entrega a los adjudicatarios, modulado entre 1 a 6 meses.

## **XXV PLAZO DE GARANTIA Y MANTENIMIENTO**

El plazo de garantía de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas será de un año, a contar desde el Acta de Recepción de las Obras.

Durante dicho plazo el contratista procederá a la conservación de la obra e instalaciones, respondiendo de los daños o deterioros que en la misma pudieran producirse, siendo de su cargo los gastos que por ello se originen, salvo que los mismos no le sean imputables. En este caso, el contratista

no queda exonerado de la obligación de llevar a cabo los citados trabajos teniendo derecho, en su caso, a ser reembolsado de los importes de los mismos.

SODECA, mediante comunicación escrita, solicitará al contratista la reparación de defectos o anomalías que se produzcan o detecten durante este período, teniendo el contratista la obligación de realizarlos dentro del plazo máximo de 15 días naturales contados a partir de la fecha de dicha comunicación. Si transcurrido dicho plazo el contratista no hubiese realizado la reparación solicitada, SODECSA procederá a la ejecución de dicha reparación con carga a la fianza retenida.

Los defectos o anomalías que tuviesen carácter de urgencia, de forma que éstos impidiesen el uso funcional de la vivienda o que la demora de su reparación pudiese ser causa de mayores daños, deberán ser atendidos en el plazo de 48 horas de su requerimiento, de no ser así, SODECSA podrá ordenar la ejecución de las medidas perentoriamente necesarias que permitan restablecer el uso lesionado o la prevención de mayores daños, con cargo a la fianza retenida.

Las intervenciones por orden de SODECSA no exonerarán al contratista de la responsabilidad sobre el daño reparado, que se mantendrán de igual forma que si éstos se hubiesen realizado por el mismo.

## **XXVI RESOLUCION DEL CONTRATO**

- 1.- Los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato no podrán ser cedidos a terceros por la CONTRATA sin incurrir en causa de resolución del mismo.
- 2.- La PROPIEDAD podrá resolver el Contrato, además de por las causas que se contienen en las Estipulaciones del mismo, por los siguientes motivos:
  - 2.1.- La suspensión de pagos, quiebra o disolución de la Sociedad Constructora.
  - 2.2.- El no dar comienzo la CONTRATA a los trabajos dentro del plazo de 20 días a contar desde la fecha de la firma de éste CONTRATO.
  - 2.3.- La suspensión de la obra, por causas imputables a la CONTRATA, por más de un mes después de comenzada.
  - 2.4.- El retraso en la ejecución de los obras en más de TRES MESES sobre el calendario unido al Contrato.

- 2.5.- La mala fe en la ejecución de los trabajos a juicio de la DIRECCION FACULTATIVA y la desobediencia o no cumplimiento de las órdenes de ésta.
  - 2.6.- El incumplimiento de las responsabilidades y obligaciones reflejadas en este Contrato.
  - 2.7.- Si del reconocimiento que se haga de las obras e instalaciones a los quince días de haber indicado la necesidad de corregir las insuficiencias observadas, resultase que la CONTRATA no ha cumplido con lo señalado.
  - 2.8.- El abandono de las obras por la CONTRATA.
  - 2.9.- El incumplimiento de cualquier otra obligación que por Ley o por disposiciones administrativas, corresponda cumplir a la CONTRATA.
- 3.- La CONTRATA podrá resolver el Contrato por las siguientes causas:
- 3.1.- Por la falta de pago injustificado de TRES certificaciones mensuales consecutivas.
  - 3.2.- La paralización de las obras por un plazo superior a tres meses, por decisión de la PROPIEDAD.
- 4.- La resolución del Contrato por causas imputables a la CONTRATA implicará la pérdida del aval entregado en concepto de garantía de la ejecución del contrato.
- 5.- Asimismo la resolución del contrato, implicará la liquidación de las obras, que se obtendrá partiendo del importe de la obra ejecutada, en el caso de que éstas se hubiesen iniciado, medida y valorada según los criterios de este CONTRATO por la DIRECCION FACULTATIVA.

A esta liquidación se le deducirán las retenciones de certificaciones de obras, las penalizaciones por retrasos en la ejecución de las obras y de todos los gastos que por este motivo se originen, así como las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiese lugar.

Para esta resolución bastará con la notificación fehaciente a la CONTRATA de tal circunstancia. El acuerdo tendrá efecto ejecutivo y le permitirá a la PROPIEDAD hacerse cargo inmediatamente de la obra cualquiera que fuesen los derechos o acciones que invoque la CONTRATA, y concertar libremente su construcción con otra Empresa.

Decidida la resolución del Contrato se levantará acta en presencia de la CONTRATA, reflejándose en ella el estado de la obra y la liquidación que

proceda. De no asistir la CONTRATA, el acta se levantará en presencia de Notario Público, el cual dará traslado de la misma a la CONTRATA.

- 6.- La PROPIEDAD se reserva el derecho de resolver el presente Contrato en cualquier momento por causas justificadas no imputables a la CONTRATA. Dicha resolución será sin pérdida de las retenciones y penalizaciones que la PROPIEDAD pudiese tener de la CONTRATA, y con las compensaciones por parte de la PROPIEDAD por los daños y perjuicios que la CONTRATA pudiera efectivamente haber sufrido.
- 7.- Si la CONTRATA no dejase la obra totalmente libre y expedita y a disposición de la PROPIEDAD en el plazo de treinta días naturales a partir de la comunicación de la resolución del Contrato, la PROPIEDAD podrá disponer libremente de los materiales y maquinaria existente en la obra, sin que tenga derecho la CONTRATA a reclamar cantidad alguna por este concepto.

## **XXVII RESOLUCION DE DISCREPANCIAS**

- 1.- Las discrepancias de carácter técnico que puedan surgir entre las partes durante el transcurso de las obras, y mientras el Contrato no se haya resuelto a instancia de cualquiera de las partes, se someterán al juicio exclusivo y dirimente de la DIRECCION FACULTATIVA.
- 2.- En otro caso, finalizadas las obras y resuelto o extinguido el Contrato, las divergencias se someterán a la Jurisdicción Ordinaria, siendo Juzgados o Tribunales competentes los de Sevilla, con renuncia expresa de las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

POR SODECSA

POR LA CONTRATA