



PLIEGO DE CONDICIONES BALDINTZA ORRIA

Proyecto:
Proiektua:
Emplazamiento:
Kokapena:

Promotor/a:
Sustatzailea:
Proyectista:
Proiektugilea:
Dirección de Obra:
Lan-Zuzendaritza:
Contratista:
Kontratista:

Otros:
Besteak:

I. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS

DISPOSICIONES GENERALES

NATURALEZA Y OBJETO DEL PLIEGO GENERAL.

Artículo 1. Este Pliego General de Condiciones forma parte de la documentación del Proyecto y tiene por finalidad regular la ejecución de las obras en él descritas, fijando los niveles técnicos y de calidad exigibles, precisando las intervenciones que corresponden, según la legislación aplicable, a quien promueve la obra, a quien la construye y su personal técnico, a contratistas y subcontratistas, a la o el proyectista, a la dirección facultativa, a los laboratorios y entidades de control de calidad y a las y los suministradores de productos, así como las relaciones mutuas y sus correspondientes obligaciones.

Artículo 2. El alcance del presente Pliego General de Condiciones se circunscribe a los proyectos de intervención en edificios existentes, suscritos por las y los Diseñadores de Interior/Decoradores, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE) y/o del Código Técnico de la Edificación (CTE), del R.D. 1627/1997 de disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción y demás normativa vigente, y de los límites competenciales específicos regulados en el R.D. 902/1977 de las facultades profesionales de los Decoradores.

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES.

Artículo 3. Este pliego será de aplicación en obras de construcción, entendiéndose como tal cualquier obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil cuya relación no exhaustiva figura en el anexo I del RD 1627/1997.

Artículo 4. Regirá en las obras ejecutadas en edificios públicos o privados de todos los usos incluidos en los grupos a, b, y c, previstos en el artículo 2.1 del Ámbito de Aplicación, de la LOE.

Artículo 5. Se incluirá en los proyectos parciales de obras consideradas edificación y que requieren un proyecto, según el artículo 2.2 del Ámbito de Aplicación de la LOE, en las intervenciones en los edificios no incluidas en el citado artículo, pero en las que es preceptivo el proyecto de obra para la tramitación administrativa y/o el cumplimiento del CTE, y en los proyectos que se presenten a visado en el Colegio Oficial de Diseñadores de Interior/Decoradores de Navarra, más concretamente:

- a) Proyectos parciales coordinados por el o la proyectista de la obra principal en obras de edificación de nueva construcción.
Proyectos de rehabilitación de viviendas equiparables a obra de nueva planta, según lo previsto en el Decreto Foral 142/2004 y 5/2006, que no afecten a elementos estructurales resistentes, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común, y/o proyectos parciales en el resto de los casos.

- b) Proyectos parciales coordinados por el o la proyectista de la obra principal en "todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio." (LOE, Art.2.2.b)

Proyectos de obra en intervenciones en edificios existentes y/o que tengan por objeto cambiar los usos del edificio o de partes de este, sin afectar a elementos estructurales resistentes, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común.

- c) Proyectos parciales coordinados por la o el proyectista de la obra principal en "obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección." (LOE, Art.2.2.c)

Proyectos en obras de intervención total o parcial en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, que no afecten a elementos estructurales resistentes, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común.

Artículo 6. "Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio." (LOE, Art.2.3)

En cualquier caso, el presente Pliego General de Condiciones se incluirá en los proyectos de diseño de interiores, decoración, interiorismo, instalación, ampliación, modificación, cambio de uso, actividad, reforma, rehabilitación o de cualquier otra índole que, por afectar a las instalaciones y/o al equipamiento de los edificios, se encuentren comprendidos en el ámbito de la LOE y/o les sea de aplicación el CTE.

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

Artículo 7. Según lo dispuesto en el artículo 3.2 de la LOE, "el Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes", de tal forma que permita el cumplimiento de los requisitos básicos previstos en la Ley.

"La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable" (LOE, Art.5)

Artículo 8. El o la proyectista no será responsable ante el promotor o promotora de la demora de los organismos oficiales en la tramitación de licencias ni de la tardanza de su aprobación.

APLICACIÓN DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.

Artículo 9. "El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible" (CTE, Art.2.1).

Artículo 10. "Igualmente, el CTE se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del CTE no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del Proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el Proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del Proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser consecuencia como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del CTE, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los Documentos Básicos." (CTE, Art. 2.3)

Artículo 11. "En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1, a) de la LOE." (CTE, Art.2.4).

Este Pliego de Condiciones es de aplicación exclusiva a proyectos que no afecten a elementos estructurales resistentes, por lo que queda indicado que las obras descritas en este proyecto no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1, a) de la LOE.

Artículo 12. "En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE." (CTE, Art.2.6)

DISPOSICIONES FACULTATIVAS

AGENTES INTERVINIENTES: DELIMITACIÓN DE FUNCIONES

Artículo 16. Serán responsables de la aplicación del presente Pliego de Condiciones Generales las y los agentes que participan en el proceso de la edificación o de la obra, según lo establecido en el Capítulo III de la LOE.

Por el mero hecho de intervenir en la obra, se presupone que la contrata, gremios y demás agentes conocen y se obligan a cumplir el presente Pliego de Condiciones.

"Para asegurar que un edificio satisface los requisitos básicos de la LOE mencionados en el artículo 1 del CTE y que cumple las correspondientes exigencias básicas, los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, en la medida en que afecte a su intervención, deben cumplir las condiciones que el CTE establece para la redacción del proyecto, la ejecución de la obra y el mantenimiento y conservación del edificio." (CTE, Art.5.1.2)

PROMOTOR O PROMOTORA

Artículo 16. Será promotor o promotora "cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente decide, impulsa, programa o financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación o las obras realizadas en edificios existentes, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título." (LOE, Art.9.1)

DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

Artículo 13. Según lo establecido en el R.D. 902/1977, de las facultades profesionales de los Decoradores, "se entenderá por proyecto de decoración el conjunto de planos y documentos en los que se detallen la instalación o trabajo a realizar. Comprenderá, al menos, una memoria descriptiva, con especificación técnica de materiales y elementos a emplear, un presupuesto de realización y los planos de estado actual, de situación, de planta, de alzados y de sección necesarios para su eficaz ejecución."

Según el artículo 4 de la LOE, "el Proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable."

"Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados." (LOE, Art.4.2)

Artículo 14. En particular, y con relación al CTE, "el proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE y demás normativa aplicable. Esta definición incluirá, al menos, la siguiente información:

- las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen de forma permanente en el edificio proyectado, así como sus condiciones de suministro, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse;
- las características técnicas de cada unidad de obra, con indicación de las condiciones para su ejecución y las verificaciones y controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto. Se precisarán las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras y en el uso y mantenimiento del edificio, para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos;
- las verificaciones y las pruebas de servicio que, en su caso, deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio; y
- las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el CTE y demás normativa que sea de aplicación." (CTE, Art.6.2)

Artículo 15. En cuanto a la aplicación del presente Pliego General de Condiciones, integran el Proyecto los siguientes documentos relacionados por orden de prelación en cuanto al valor de sus especificaciones en caso de omisión o aparente contradicción:

- Las condiciones fijadas en el propio documento de contrato de empresa o arrendamiento de obra, si existiera.
- El Pliego de Condiciones Particulares.
- El presente Pliego General de Condiciones.
- El resto de la documentación de proyecto (memoria, planos, mediciones y presupuesto).

En las obras que lo requieran, también formarán parte el Estudio de Seguridad y Salud y el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa de la obra se incorporan al Proyecto como interpretación, complemento o precisión de sus determinaciones.

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

Artículo 17. El promotor o promotora incluirá el presente Pliego de Condiciones Generales como documento a firmar por el constructor, constructora o contratista al hacerse la adjudicación de la obra.

Artículo 18. En los casos en que sea de aplicación, son obligaciones del promotor o promotora según el artículo 9 de la LOE:

- "Ostentar sobre el solar (edificación o parte de la misma) la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- Suscribir los seguros previstos en la LOE.
- Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes."

Artículo 19. Son obligaciones del promotor o promotora según el RD 1627/1997 de disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción:

- Encargar, en la fase de redacción del proyecto, la elaboración de un estudio de seguridad y salud o un estudio básico de seguridad y salud, según corresponda.

"Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra." (RD 1627/1997 Art.5.3)

b) Designar un coordinador o coordinadora en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del Proyecto de obra cuando en la elaboración del Proyecto de obra intervengan diferentes proyectistas.

c) *"Cuando en la ejecución de la obra intervenga más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, el promotor, antes del inicio de los trabajos o tan pronto como se constate dicha circunstancia, designará un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra."*

La designación de los coordinadores en materia de Seguridad y Salud durante la elaboración del Proyecto de obra y durante la ejecución de la obra podrá recaer en la misma persona.

La designación de los coordinadores no eximirá al promotor de sus responsabilidades." (RD 1627/1997 Art.3)

Artículo 20. *"Cuando el promotor contrate directamente trabajadores autónomos para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, tendrá la consideración de contratista respecto de aquéllos a efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto.*

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando la actividad contratada se refiera exclusivamente a la construcción o reparación que pueda contratar un cabeza de familia respecto de su vivienda." (RD 1627/1997 Art.2.3)

PROYECTISTA

Artículo 21. *"Proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.*

Podrán redactar Proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos cada proyectista asumirá la titularidad de su Proyecto." (LOE, Art. 10.1)

Artículo 22. Este Pliego de Condiciones es de aplicación exclusiva a los Proyectos redactados por las y los diseñadores de interior/decoradores, siendo sus funciones y obligaciones específicas como proyectistas:

a) Estar en posesión de la titulación oficial, ser miembro ejerciente de un Colegio oficial y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión establecidas en el RD 893/1972 de creación del Colegio de Decoradores.

b) Formular y redactar, con eficacia jurídica y plena responsabilidad, proyectos correspondientes a su especialidad y competencias específicas reguladas en el R.D. 902/1977 de las facultades profesionales de los Decoradores.

c) Concebir diseños de elementos de aplicación a toda decoración.

d) Las valoraciones, peritajes, informes y dictámenes sobre proyectos y realizaciones de decoración.

d) Suscribir los trabajos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de la LOE.

e) Cumplir lo establecido en el Reglamento Deontológico Profesional aprobado por el Consejo General de Colegios Oficiales de Decoradores y Diseñadores de Interior de España.

Artículo 23. En general y para todas las profesiones, son funciones y obligaciones como proyectistas según la LOE:

a) Estar en posesión de una de las titulaciones académicas profesionales habilitantes, relacionadas en el artículo 10 la LOE y según corresponda a cada grupo de usos del apartado 1 del artículo 2, cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios y en los casos previstos en el apartado 2 del artículo 2 de la LOE.

En caso de personas jurídicas, designar al o a la profesional que ha de redactar el proyecto y tenga la titulación profesional habilitante.

"En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.

b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales." (LOE, Art.10.2)

CONSTRUCTOR, CONSTRUCTORA O CONTRATISTA

Artículo 24. El constructor o constructora *"es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato."* (LOE, Art.11.1)

Artículo 25. La obra podrá ser realizada por una sola empresa constructora o por los gremios de que se compone. La opción por una de las dos soluciones es decisión del promotor o promotora. En el primer caso, es la constructora o contratista quien coordina el trabajo de los distintos gremios, en el segundo, esta responsabilidad de coordinación recae en quien promueve la obra, siendo cada gremio responsable de su cometido.

Artículo 26. Queda totalmente prohibido dañar cualquier elemento estructural resistente del edificio, como pilares, vigas, muros de carga, etc.

Artículo 27. Son funciones y obligaciones del constructor o constructora según la LOE:

a) *"Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.*

b) *Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.*

c) *Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.*

d) *Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.*

e) *Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.*

f) *Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.*

g) *Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.*

h) *Suscribir las garantías previstas en el artículo 19 de la L.O.E."* (LOE, Art.11.2)

Artículo 28. Son obligaciones del constructor, constructora o contratista según el RD 1627/1997 de disposiciones mínimas de Seguridad y salud en las obras de construcción:

a) *Elaborar un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.*

b) *Mantener el plan de seguridad y salud en la obra a disposición permanente de la dirección facultativa.*

Artículo 29. Son obligaciones de contratistas y subcontratistas según el artículo 11 del RD 1627/1997:

a) *Aplicar los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, en particular al desarrollar las tareas o actividades indicadas durante la ejecución de la obra.*

b) *Cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.*

c) *"Cumplir la normativa en materia de prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta, en su caso, las obligaciones sobre coordinación de actividades empresariales previstas en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, así como cumplir las disposiciones mínimas establecidas durante la ejecución de la obra.*

d) *Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la obra.*

e) *Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra o, en su caso, de la dirección facultativa."* (RD 1627/1997, Art.11.1)

"Los contratistas y los subcontratistas serán responsables de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el plan de seguridad y salud en lo relativo a las obligaciones que les correspondan a ellos directamente o, en su caso, a los trabajadores autónomos por ellos contratados.

Además, los contratistas y los subcontratistas responderán solidariamente de las consecuencias que se deriven del incumplimiento de las medidas previstas en el plan, en los términos del apartado 2 del artículo 42 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Las responsabilidades de los coordinadores, de la dirección facultativa y del promotor no eximirán de sus responsabilidades a los contratistas y a los subcontratistas." (RD 1627/1997, Art.11.2 y 11.3)

Artículo 30. Son obligaciones de Contratistas y Subcontratistas según la Ley 32/2006 de subcontratación en el sector de la construcción:

a) *Estar inscritas todas las empresas que intervengan en la obra de construcción en el Registro de Empresas Acreditadas.*

b) *Disponer de una organización productiva propia con medios materiales y personales y utilizarlos en el desarrollo de la actividad contratada, ejerciendo directamente la organización y coordinación de los trabajos*

c) *Acreditar que su personal (tanto directivo como de producción) disponen de formación preventiva necesaria,*

d) *Acreditar que disponen de organización preventiva*

Artículo 31. Son obligaciones de las y los trabajadores autónomos según el RD 1627/1997:

- a) Aplicar los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, en particular al desarrollar las tareas o actividades indicadas durante la ejecución de la obra.
- b) *“Cumplir las disposiciones mínimas de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.”*
- c) *Cumplir las obligaciones en materia de prevención de riesgos que establece para los trabajadores el artículo 29, apartados 1 y 2, de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.*
- d) *Ajustar su actuación en la obra conforme a los deberes de coordinación de actividades empresariales establecidos en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, participando en particular en cualquier medida de actuación coordinada que se hubiera establecido.*
- e) *Utilizar equipos de trabajo que se ajusten a lo dispuesto en el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.*
- f) *Elegir y utilizar equipos de protección individual en los términos previstos en el Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.*
- g) *Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra o, en su caso, de la dirección facultativa.*

Los trabajadores autónomos deberán cumplir lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.” (RD 1627/1997, Art.12.1 y 12.2)

Artículo 32. *“Cuando el trabajador autónomo emplee en la obra a trabajadores por cuenta ajena tendrá la consideración de contratista o subcontratista.”* (RD 1627/1997, Art.2, j)

DIRECCIÓN DE OBRA

Artículo 33. El director o directora de obra *“es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de obras y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.”* (LOE, Art.12.1)

“Cuando en el desarrollo de las obras intervengan diversos técnicos para dirigir las obras de proyectos parciales, lo harán bajo la coordinación del director de obra” (CTE, Art.7.3)

Artículo 34. Son obligaciones específicas de las y los diseñadores de interior / decoradores como dirección facultativa:

- a) Estar en posesión de la titulación oficial, ser miembro ejerciente de un Colegio oficial y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión establecidas en el RD 893/1972 de creación del Colegio de Decoradores.
- b) Dirigir las obras descritas en el proyecto dentro de los límites competenciales establecidos en el R.D. 902/1977, *“coordinando todos los elementos que intervengan en los mismos y detallando soluciones adecuadas; programar, controlar y certificar su ejecución.”*
- c) *“Controlar y valorar la calidad de los materiales y elementos que intervengan en dichas realizaciones de decoración”.*
- d) Cumplir lo establecido en el Reglamento Deontológico Profesional aprobado por el Consejo General de Colegios Oficiales de Decoradores y Diseñadores de Interior de España.

Artículo 35. En general y para todas las profesiones, son funciones y obligaciones del director o directora de obra:

- a) Estar en posesión de una de las titulaciones académicas profesionales habilitantes y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar a la o al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.
- b) *“Verificar el replanteo de la obra.”*
- c) *Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.*
- d) *Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengán exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.*
- e) *Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.*
- f) *Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.”* (LOE, Art.12.3)
- g) Las propias del director o directora de la ejecución de la obra, en aquellos casos en los que ambas direcciones sean realizadas por la o el mismo profesional.

DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Artículo 36. La directora o director de la ejecución de la obra *“es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo construido.”* (LOE, Art.13.1)

Artículo 37. Son funciones y obligaciones de la dirección de la ejecución de la obra:

- a) Las establecidas en los artículos 34 y 35.a de este Pliego de Condiciones para la director o directora de obra.
- b) *“Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.”*
- c) *Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.*
- d) *Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.*
- e) *Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.*
- f) *Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.”* (LOE, Art.13.2)

Artículo 38. La dirección de ejecución de la obra no es preceptiva en las obras de aplicación del presente Pliego de Condiciones Generales, por lo que, salvo indicación expresa en contrario, sus funciones serán asumidas por la dirección de obra.

GESTIÓN DE LA OBRA (PROYECT MANAGEMENT)

Artículo 39. El promotor o promotora podrá contratar los servicios de una empresa o profesional que actúe como consultoría (Project Management) con el objeto de gestionar y administrar la obra para la ejecución del proyecto.

Son funciones del consultor o consultora (Project Management):

- a) Representar al promotor o promotora ante el resto de agentes.
- b) Planificar y controlar el diseño del proyecto
- c) Gestionar la contratación de la obra
- d) Controlar técnicamente el coste, plazo y calidad de la obra.

Si quien realiza la gestión de la obra contratase, por sí y a su nombre, la ejecución de trabajos con empresas o con trabajadores autónomos, será considerada como contratista a los efectos de lo dispuesto en este Pliego de Condiciones, la LOE, el RD 1627/1997 y demás normativa vigente.

COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD

Artículo 40. El coordinador o coordinadora en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra deberá desarrollar las siguientes funciones:

- a) *“Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad:*
 - 1.º *Al tomar las decisiones técnicas y de organización con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo que vayan a desarrollarse simultánea o sucesivamente.*
 - 2.º *Al estimar la duración requerida para la ejecución de estos distintos trabajos o fases de trabajo.*
- b) *Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas y, en su caso, los subcontratistas y los trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgo Laborales durante la ejecución de la obra.*
- c) *Aprobar el plan de seguridad y salud elaborado por el contratista y, en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo. Conforme a lo dispuesto en el último párrafo del apartado 2 del artículo 7, la dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación de coordinador.*
- d) *Organizar la coordinación de actividades empresariales prevista en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.*
- e) *Adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a la obra. La dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación de coordinador.*
- f) *Adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a la obra. La dirección facultativa asumirá esta función cuando no fuera necesaria la designación de coordinador.”* (RD 1627/1997, Art.9)

ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD

Artículo 41. *“Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.”*

Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.”

Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:

- a) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al responsable técnico de la recepción y aceptación de los resultados de la asistencia, ya sea el director de la ejecución de las obras, o el agente que corresponda en las fases de proyecto, la ejecución de las obras y la vida útil del edificio.
- b) Justificar que tienen implantado un sistema de gestión de la calidad que define los procedimientos y métodos de ensayo o inspección que utiliza en su actividad y que cuentan con capacidad, personal, medios y equipos adecuados.” (LOE, Art.14)

SUMINISTRADORES Y SUMINISTRADORAS DE PRODUCTOS

Artículo 42. “Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

Son obligaciones del suministrador:

- a) Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.
- b) Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.” (LOE, Art.15)

PRINCIPIOS GENERALES APLICABLES DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA

Artículo 43. “De conformidad con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, los principios de la acción preventiva que se recogen en su artículo 15 se aplicarán durante la ejecución de la obra y, en particular, en las siguientes tareas o actividades:

- a) El mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpieza.
- b) La elección del emplazamiento de los puestos y áreas de trabajo, teniendo en cuenta sus condiciones de acceso, y la determinación de las vías o zonas de desplazamiento o circulación.
- c) La manipulación de los distintos materiales y la utilización de los medios auxiliares.
- d) El mantenimiento, el control previo a la puesta en servicio y el control periódico de las instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de la obra, con objeto de corregir los defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.
- e) La delimitación y el acondicionamiento de las zonas de almacenamiento y depósito de los distintos materiales, en particular si se trata de materias o sustancias peligrosas.
- f) La recogida de los materiales peligrosos utilizados.
- g) El almacenamiento y la eliminación o evacuación de residuos y escombros.
- h) La adaptación, en función de la evolución de la obra, del período de tiempo efectivo que habrá de dedicarse a los distintos trabajos o fases de trabajo.
- i) La cooperación entre los contratistas, subcontratistas y trabajadores autónomos.
- j) Las interacciones e incompatibilidades con cualquier otro tipo de trabajo o actividad que se realice en la obra o cerca del lugar de la obra.” (RD 1627/1997, Art.10)

DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA

Artículo 44. El constructor, constructora o contratista tendrá siempre en la obra a disposición de la dirección facultativa la siguiente documentación:

- a) El Proyecto de ejecución completo, incluidos los complementos que en su caso redacte el o la proyectista.
- b) La Licencia de Obras.
- c) El Libro de Órdenes y Asistencia.
- d) El Plan de Seguridad y Salud y su Libro de Incidencias, si hay para la obra.
- e) El Proyecto de Control de Calidad y su Libro de registro, si hay para la obra.
- f) La documentación de los seguros suscritos por el constructor, constructora o contratista.

PRESENCIA DEL CONSTRUCTOR O CONSTRUCTORA EN LA OBRA

Artículo 45. El constructor o constructora nombrará una persona encargada general de la obra, si así fuere la contrata, o una por cada gremio si las contrata fueran parciales, quién deberá estar constantemente en la obra mientras en ella trabaje personal de su gremio.

La misión del encargado o encargada será la de atender y entender las órdenes de la dirección facultativa, conocerá el presente Pliego de Condiciones y velará por que el trabajo se realice en buenas condiciones y según las buenas artes de la construcción.

Estará presente durante la jornada legal de trabajo y acompañará a la dirección de obra en las visitas que haga a las obras, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos que se consideren necesarios y suministrando los datos precisos para la comprobación de mediciones y liquidaciones.

INTERPRETACIONES, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO

Artículo 46. El constructor, constructora o contratista podrá requerir de la dirección facultativa, las instrucciones o aclaraciones que se precisen para la correcta interpretación y ejecución de lo proyectado.

Cuando se trate de aclarar, interpretar o modificar preceptos de los Pliegos de Condiciones o indicaciones de los planos o croquis, las órdenes e instrucciones correspondientes se comunicarán por escrito a la contrata, obligándose a su vez a devolver los originales o las copias suscribiendo con su firma el conocimiento de estas.

RECLAMACIONES CONTRA LAS ORDENES DE LA DIRECCION FACULTATIVA

Artículo 47. Las reclamaciones que la contrata quiera hacer contra las órdenes o instrucciones de la dirección facultativa, si son de orden económico, sólo podrá presentarlas ante la propiedad a través de la dirección facultativa y de acuerdo con las condiciones estipuladas en los Pliegos de Condiciones correspondientes.

Contra disposiciones de orden técnico del o la proyectista o dirección facultativa, no se admitirá reclamación alguna, pudiendo la contrata salvar su responsabilidad, mediante exposición razonada dirigida a la dirección de obra, quien podrá limitar su contestación al acuse de recibo, que en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

FALTAS DEL PERSONAL

Artículo 48. La dirección facultativa de la obra, en supuestos de desobediencia a sus instrucciones, manifiesta incompetencia o negligencia grave que comprometan o perturben la marcha de los trabajos, podrá requerir a la contrata o gremio para que aparte de la obra a sus operarios o dependientes causantes de la perturbación.

TRABAJOS DEFECTUOSOS

Artículo 49. El constructor, constructora o gremio debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en el proyecto y en las Condiciones Particulares de Índice Técnico del Pliego de Condiciones 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 de la obra, 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 ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que le exonere de responsabilidad el control que compete a la dirección de obra, ni tampoco el hecho de que estos trabajos hayan sido valorados en las certificaciones parciales de obra, que siempre se entenderán extendidas y abonadas a buena cuenta.

Como consecuencia de lo anterior, cuando la dirección facultativa advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, 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 antes de 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 o gremio.

VICIOS OCULTOS

Artículo 50. Si el director o directora de obra tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar en cualquier momento, y antes de la recepción definitiva, los ensayos, destructivos o no, que crea necesarios para reconocer los trabajos que suponga defectuosos.

Los gastos que se ocasionen serán de cuenta del constructor, contratista o gremio, siempre que los vicios existan realmente, en caso contrario serán a cargo de la propiedad.

PRESENTACIÓN DE MUESTRAS

Artículo 51. A petición de la dirección facultativa, el constructor, contratista o gremio presentará las muestras de los materiales siempre con la antelación prevista en el calendario de la obra.

MATERIALES Y APARATOS DEFECTUOSOS

Artículo 52. Cuando los materiales, elementos de instalaciones o aparatos no fuesen de la calidad prescrita en el Proyecto y/o en el Pliego, o no tuvieran la preparación exigida o se reconociera o demostrara que no eran adecuados para su objeto, la dirección facultativa dará orden al gremio o contratista de sustituirlos por otros que satisfagan las condiciones o el objeto a que se destinen.

Si a los quince (15) días de recibirse la orden de retirar los materiales que no estén en condiciones, no ha sido cumplida, podrá hacerlo la propiedad cargando los gastos a la contrata o gremio.

Si los materiales, elementos de instalaciones o aparatos fueran defectuosos, pero aceptables a juicio de la dirección facultativa, se recibirán, pero

con la rebaja del precio que se determine, a no ser que la contrata o gremio prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

GASTOS OCASIONADOS POR PRUEBAS Y ENSAYOS

Artículo 53. Todos los gastos originados por las pruebas y ensayos de materiales o elementos que intervengan en la ejecución de las obras serán por cuenta de la contrata.

Todo ensayo que no haya resultado satisfactorio o que no ofrezca las suficientes garantías podrá comenzarse de nuevo a cargo de esta.

OBRAS SIN PRESCRIPCIONES

Artículo 54. En la ejecución de trabajos que entran 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, constructora o gremio 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.

RECEPCION DE LA OBRA

ACTA DE RECEPCIÓN

Artículo 55. *“La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por este. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.*

La recepción podrá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

- Las partes que intervienen.
- La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de 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, en su caso, se exijan al constructor o constructora para asegurar sus responsabilidades.” (LOE, Art.6)

Artículo 56. *“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 quien el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.” (LOE, Art.6.4)*

Artículo 57. El promotor o promotora podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción, expirado el cual, se realizará un nuevo reconocimiento en iguales condiciones, con el fin de proceder a la recepción con garantía de las obras, rellenando la Hoja de Comunicación de Fin de Obra.

Artículo 58. Si la contrata o gremio no hubiera corregido las deficiencias señaladas anteriormente, será responsable de las acciones legales que pudieran dar lugar.

Artículo 59. Si el local fuese ocupado antes de la recepción definitiva, la vigilancia, limpieza, etc., correrá por cuenta de la propiedad y las reparaciones por cuenta de la contrata, si éstas son por vicios de obra o defectos

de instalación. Sobre este apartado, el juicio de la o del diseñador de interior/decorador será inapelable.

Artículo 60. Si las obras se encuentran en perfecto uso y conservación, se darán por recibidas definitivamente y quedará en este momento la contrata relevada de toda responsabilidad legal que pudiera alcanzarle. Se ejecutará entonces la liquidación definitiva.

CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

Artículo 61. En el certificado final de obra, la dirección facultativa certificará que la obra ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

“Al certificado final de obra se le unirán como anejos los siguientes documentos:

- descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia
- relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y sus resultados.” (CTE, Anejo II.3)

Artículo 62. Con la entrega a la propiedad del Certificado de Final de Obra, por parte de la dirección de obra para su aprobación, se dará por finalizado su servicio, pasando a la propiedad todos los derechos y responsabilidades sobre la obra.

RECEPCIONES DE TRABAJOS CUYA CONTRATA HAYA SIDO RESCINDIDA

Artículo 63. En el caso de resolución del contrato, la constructora, contratista o gremio vendrán obligados a retirar, en el plazo que se fije en el Pliego de Condiciones Particulares, la maquinaria, medios auxiliares, instalaciones, etc., a resolver los subcontratos que tuviese concertados y a dejar la obra en condiciones de ser reanudada por otra empresa.

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

Para las obras y trabajos no terminados, pero aceptables a juicio de la dirección de obra, se efectuará una sola y definitiva recepción.

DISPOSICIONES ECONÓMICAS

Artículo 64. Como base fundamental de estas Disposiciones Económicas se establece el principio de que todos los intervinientes en el proceso de construcción tienen derecho a percibir puntualmente las cantidades devengadas por su correcta actuación con arreglo a las condiciones contractualmente establecidas, siempre que éstas se hayan realizado con arreglo y sujeción al Proyecto y Condiciones Generales y Particulares que rijan la construcción de la obra contratada.

Artículo 65. Se podrá exigir a la contrata o gremio, para que respondan del cumplimiento de lo contratado, una fianza sobre el presupuesto de las obras adjudicadas.

Artículo 66. Si el gremio o contratista se negasen a hacer por su cuenta los trabajos precisos para utilizar la obra en las condiciones contratadas, la dirección facultativa, en nombre y representación de quien promueve, los ordenará ejecutar a terceros, o directamente por administración, abonándose su importe de acuerdo con la medición de la obra realizada, sin perjuicio de las acciones legales a que se tengan derecho.

Artículo 67. La fianza depositada será devuelta al gremio o contratista en un plazo que no excederá de 8 días de la finalización del periodo de garantía, una vez firmada el acta de recepción definitiva de la obra, siem-

pre que el gremio o contratista no hayan tenido reclamación alguna en su contra por daños y perjuicios que sean de su cuenta, o por deudas de los jornales o materiales, ni por indemnizaciones derivadas de accidentes ocurridos en el trabajo en el transcurso de la obra.

Artículo 68. Los precios de unidades de obra, así como los de los materiales o de mano de obra de trabajos, que no figuren entre los contratados, se fijarán contradictoriamente entre la dirección facultativa y el gremio o contratista, o sus representantes con autorización expresa a estos efectos. El gremio o contratista los presentarán descompuestos, siendo condición necesaria la presentación y la aprobación de estos precios antes de proceder a la ejecución de las unidades de obra correspondientes. De los precios así acordados se levantarán actas, o quedarán reflejados en el Libro de Ordenes, que firmarán, la dirección facultativa, la propiedad y el gremio o contratista, o sus representantes con autorización a estos efectos.

Artículo 69. Si el gremio o contratista, antes de la firma del Contrato, no hubiesen hecho la reclamación u observación oportuna, no podrán, bajo ningún pretexto de error u omisión, reclamar aumento de los precios fijados en el cuadro correspondiente del presupuesto que sirve de base para la ejecución de las obras. Tampoco se le admitirá reclamación alguna

de ninguna especie fundada en indicaciones que, sobre estas obras, se hagan en la Memoria, por no ser este documento que sirva de base a la contrata. Las equivocaciones materiales o errores aritméticos que el Presupuesto pudiera contener, ya por variación de los precios respecto de los del cuadro correspondiente, ya por errores aritméticos en las cantidades de obra o en su importe, se corregirán en cualquier época que se observen, pero no se tendrán en cuenta a los efectos de la rescisión del Contrato.

Artículo 70. El gremio o contratista deberán percibir el importe de todas aquellas unidades de obra que hayan ejecutado, con arreglo a sujeción a los documentos del Proyecto, a las condiciones de la contrata y a las órdenes e instrucciones que, por escrito, entregue la dirección de obra y siempre dentro de las cifras a que ascienden los presupuestos aprobados. Tanto en las certificaciones como en la liquidación final, las obras serán, en todo caso, abonadas a los precios que para cada unidad de obra figuren en la oferta aceptada, o a los precios contradictorios fijados en el transcurso de las obras, de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego de Condiciones a estos efectos, así como respecto a las partidas alzadas y obras accesorias y complementarias.

Artículo 71. No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que la dirección facultativa haya ordenado por escrito la ejecución de trabajos nuevos o que mejoren la calidad de los contratados, así como la de los materiales y aparatos previstos en el contrato y de acuerdo con la propiedad. Tampoco se admitirán aumentos de obra en las unidades contratadas, salvo en caso de error en las mediciones del proyecto, a menos que

CONDICIONES GENERALES DE ÍNDOLE LEGAL

Artículo 76. Sin perjuicio del presente Pliego de Condiciones, se deberán realizar contratos privados entre la propiedad y la empresa o empresas adjudicatarias de la obra. A petición de cualquiera de las partes, podrá elevarse a Escritura Pública con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 77. A pesar de los contratos que se llevarán a efecto entre la propiedad y la empresa adjudicataria de la obra, la dirección facultativa se reserva, en cualquier caso, el derecho de corregir o suspender el trabajo en la obra a los gremios o contratistas que no lo efectúen satisfactoriamente y de acuerdo con los planos y normas en vigor en la obra, bastando para ello, enviar carta certificada exponiendo tal resolución, con el visto bueno de la propiedad.

Artículo 78. La propiedad se compromete a aceptar todas las determinaciones que le competen en este Pliego de Condiciones. La asignación de la obra a un gremio o contratista presupone asimismo la aceptación de todas las determinaciones y extremos que se deducen del presente Pliego de Condiciones.

Artículo 79. El gremio o contratista es responsable de la ejecución de los trabajos en las condiciones establecidas en el contrato y en los documentos que componen el proyecto. Como consecuencia de ello, tendrá la obligación de demoler y volver a construir todo lo mal ejecutado, sin que pueda servir de excusa el que la dirección facultativa haya examinado y reconocido la construcción durante las obras, ni el que hayan sido abonadas en liquidaciones parciales.

Artículo 80. Serán de cargo y cuenta de la contrata o de la propiedad el vallado y la custodia de la obra. Toda observación referente a este punto será puesta inmediatamente en conocimiento de la dirección facultativa. La propiedad o la contrata, en su caso, serán responsables de toda falta relativa a la Policía Urbana y a las Ordenanzas Municipales, a estos respectos, vigentes en la localidad en que la obra esté emplazada.

Artículo 81. En casos de accidentes ocurridos al personal contratado, con motivo y en el ejercicio de los trabajos para la ejecución de las obras, el gremio o contratista se atenderán a lo dispuesto a estos respectos en la legislación vigente, siendo, en todo caso, únicos responsables de su incumplimiento y sin que, por ningún concepto, pueda quedar afectada la propiedad, ni la dirección facultativa, por responsabilidad en cualquier aspecto.

Artículo 82. El gremio o contratista tienen la obligación de adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes preceptúan, para evitar en lo posible accidentes a su personal contratado o a viandantes, siendo responsables de los accidentes o perjuicios de todo género que, por incumplimiento de lo legislado sobre la materia, pudieran acaecer o sobrevenir.

Artículo 83. El gremio o contratista serán responsables 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 hubiera lugar, de todos los daños y perjuicios que puedan causarse en las operaciones de ejecución de las obras.

El gremio o contratista cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo exhibir, cuando a ello fuera requerido, el justificante de tal cumplimiento.

Artículo 84. El pago de impuestos y arbitrios en general, municipales o de otro origen, sobre las vallas, alumbrado, etc., cuyo abono debe hacerse durante el tiempo de ejecución de las obras y por concepto inherente a los

la dirección facultativa ordene, también por escrito, la ampliación de las contratadas.

Artículo 72. En cualquier caso, las formas de pago por parte de la propiedad a la contrata o gremios, deberá responder al mutuo acuerdo entre ambas partes, pudiéndose recoger lógicamente en contrato privado. La dirección facultativa certificará y dará constancia del volumen de la obra realizada, confirmando, negando o ajustando las liquidaciones presentadas por el gremio o contratista.

Artículo 73. Los pagos se efectuarán por la propiedad en los plazos previamente establecidos. En ningún caso el gremio o contratista podrán, alegando retraso en los pagos, suspender trabajos ni ejecutarlos a menor ritmo que el que les corresponda, con arreglo al plazo en que deban terminarse.

Artículo 74. El importe de la indemnización que debe abonar la contrata, por causas de retraso no justificado, en el plazo de terminación de las obras contratadas será el establecido en el contrato privado, por día de retraso a partir de la fecha prevista como conclusión de las mismas.

Artículo 75. La contrata no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías, o perjuicios ocasionados en las obras, debiendo asegurar las mismas a estos efectos. En cualquier caso, las indemnizaciones se referirán exclusivamente al abono de las unidades de obra ya ejecutadas o materiales acopiados a pie de obra; en ningún caso comprenderá medios auxiliares, máquinas o instalaciones, etc., propiedad de la contrata

propios trabajos que se realizan, correrá a cargo de la contrata o de la propiedad, siempre que en las condiciones particulares del Proyecto no se estipule lo contrario.

Artículo 85. El gremio o contratista tienen derecho a sacar copias, a su costa, de los planos, presupuestos y pliegos de condiciones y demás elementos del proyecto.

Estas copias podrán ser autorizadas por el o la proyectista cuando así se solicite.

Artículo 86. Se considerarán causas suficientes de rescisión del contrato de obra las que a continuación se señalan:

1. La muerte o incapacidad del o de la contratista.
2. La quiebra de la constructora, constructor o contratista.
3. La suspensión de pagos.

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

4. Las alteraciones del contrato de obra por las causas siguientes:

- a) La modificación del Proyecto en forma tal que represente alteraciones fundamentales del mismo, a juicio de la dirección facultativa y, en cualquier caso, siempre que la variación del Presupuesto de Ejecución represente en más o en menos el 15 %, como mínimo y como consecuencia de estas modificaciones.
- b) La modificación de unidades de obra, siempre que estas modificaciones representen variaciones en más o en menos del 30 %, como mínimo, de alguna de las unidades del Proyecto modificadas.

5. La suspensión de obra comenzada y, en todo caso, siempre que, por causas ajenas a la contrata, no se dé comienzo a la obra adjudicada dentro del plazo de mes y medio, a partir de la adjudicación; en este caso, la devolución de la fianza será automática.

6. La suspensión de obra comenzada, siempre que el plazo de suspensión haya excedido de seis meses.

7. El no dar comienzo la contrata a los trabajos dentro del plazo señalado en las condiciones particulares del Proyecto.

8. El incumplimiento de las condiciones del Contrato cuando implique descuido o mala fe, con perjuicio de los intereses de la obra.

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

10. El abandono de la obra sin causa justificada.

11. La mala fe en la ejecución de los trabajos.

RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS AGENTES INTERVINIENTES

Artículo 87. El gremio o contratista estarán obligados a asegurar la obra contratada durante todo el tiempo que dure su ejecución, hasta la recepción definitiva.

Así mismo, responderán *“durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3”* de la LOE.

“El constructor, contratista o gremio también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.” (LOE, Art.17, 1.b).

La cuantía del seguro coincidirá en cada momento, con el valor que tengan por contrata los objetos o partidas de obra que están asegurados. El importe abonado por la Sociedad Aseguradora, en caso de siniestro se ingresará en cuenta a nombre del promotor o promotora, para que, con cargo a ella, se abone la obra que se construya a medida que ésta se va

realizando. El reintegro de dicha cantidad a la contrata o gremio se efectuará por certificaciones, como el resto de los trabajos de la construcción. En ningún caso, salvo conformidad expresa del gremio o contratista hecha en documento público, la propiedad podrá disponer de dicho importe para menesteres distintos del de reconstrucción de la parte siniestrada. La infracción de lo anteriormente expuesto será motivo suficiente para que el gremio o contratista pueda rescindir la contrata, con devolución de fianza, abono completo de gastos, materiales acopiados, etc., y una indemnización equivalente al importe de los daños causados al gremio o contratista por el siniestro, que serán tasados a estos efectos por la dirección facultativa. En las obras de reforma o reparación se fijará previamente la porción de la obra que deba ser asegurada y su cuantía, y si nada se previene, se entenderá que el seguro ha de comprender toda la parte de la obra afectada. Los riesgos asegurados y las condiciones que figuren en la póliza de pólizas de seguros, los pondrá el gremio o contratista, antes de contarlos en conocimiento de la propiedad al objeto de recabar de ésta, su previa conformidad o reparos.

Artículo 88. Si el gremio o contratista, siendo su obligación, no atiende a la conservación de la obra durante el plazo de garantía, en el caso de que la obra no haya sido ocupada por la propiedad antes de la recepción definitiva, la dirección facultativa, en representación de la propiedad, procederá a disponer todo lo que sea preciso para que se atienda a la vigilancia, limpieza y buena conservación de la obra, abonándose todo ello por cuenta de la contrata o gremio afectado. Al abandonar el gremio o contratista la obra, tanto por buena terminación de esta como en el caso de rescisión del contrato, tiene la obligación de dejarla desocupada y limpia en el plazo que la dirección facultativa fije. Después de la recepción provisional de la obra y en el caso de que la conservación de esta corra a cargo de la contrata, no deberá haber en ella más herramientas, útiles, materiales, muebles, etc., que los indispensables para su vigilancia y limpieza y para los trabajos que fuere preciso ejecutar. En todo caso, ocupada o no la obra, están obligados el gremio o contratista a revisar y repasar la obra durante el plazo expresado, procediendo en la forma prevista en el presente Pliego de Condiciones.

Artículo 89. *“El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan. Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.*

II. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL PLIEGO

Artículo 95. Este Pliego de Condiciones Técnicas Particulares regirá en unión de las disposiciones que con carácter general se indican en el Pliego de Cláusulas Administrativas del Colegio Oficial de Diseñadores de Interior/Decoradores de Navarra, y tiene por objeto la prescripción de las condiciones técnicas que han de regir en la ejecución de las obras de construcción definidas en el proyecto.

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares establece la definición de las obras en cuanto a su naturaleza intrínseca. Los planos constituyen los documentos que definen la obra en forma geométrica y cuantitativa. La memoria describe las soluciones constructivas adoptadas y las características técnicas de los distintos sistemas y subsistemas y la justificación del cumplimiento de las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación. El presupuesto, desarrollado por partidas agrupadas en capítulos, contiene las mediciones de cada unidad de obra y las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

PRESCRIPCIONES SOBRE LOS MATERIALES

CALIDAD DE LOS MATERIALES.

Artículo 96. Las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, serán las descritas en la documentación del proyecto. Todos los materiales que vayan a ser empleados en la obra serán de primera calidad y reunirán las condiciones vigentes exigidas referentes a materiales y prototipos de construcción.

PRUEBAS Y ENSAYOS DE MATERIALES.

Artículo 97. Las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento serán las descritas en el proyecto. Todos los materiales podrán ser sometidos a los análisis o pruebas, por cuenta de la contrata, que se crean necesarios para acreditar su calidad. Cualquier otro que haya sido especificado y sea necesario emplear deberá ser aprobado por la Dirección de las obras, bien entendido que será rechazado el que no reúna las condiciones exigidas por la buena práctica de la construcción.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.” (LOE, Art.17, 6).

Artículo 90. *“Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.”* (LOE, Art.17, 5).

Artículo 91. *“El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.*

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.” (LOE, Art.17, 7).

Artículo 92. La dirección facultativa se niega, de antemano, al arbitraje de precios después de ejecutada la obra en el supuesto que los precios base contratados no sean puestos en su conocimiento previamente a la ejecución de la obra.

Artículo 93. *“Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.”* (LOE, Art.17, 7).

PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES

Artículo 94. *“Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual.*

La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.” (LOE, Art.18).

NORMAS GENERALES

En caso de incompatibilidad o contradicción entre lo especificado en los planos y otros documentos del proyecto, prevalecerá lo que establezca la dirección facultativa. En cualquier caso, los documentos del proyecto tienen prevalencia sobre los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas en la Edificación.

Lo mencionado en el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares y omitido en los planos o viceversa, habrá de ser considerado como si estuviese expuesto en ambos documentos, siempre que la unidad de obra esté definida en uno u otro documento y figure en el presupuesto.

“Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidas a juicio del proyectista” (CTE. Parte I, Anejo I)

Como ampliación a lo descrito en el proyecto, o en caso de indefinición, las especificaciones de cada uno de los materiales serán las recogidas en los siguientes documentos:

PRESCRIPCIONES EN CUANTO A LA EJECUCIÓN POR UNIDADES DE OBRA

CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN.

Artículo 98. Las características técnicas de cada unidad de obra y su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc., serán las descritas en el proyecto.

Todos los trabajos incluidos en el proyecto, se ejecutarán esmeradamente, con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones y demás documentación del proyecto y cumpliendo estrictamente las instrucciones recibidas de la dirección facultativa, no pudiendo por tanto servir de pretexto al gremio o contratista la baja subasta, para variar esa esmerada ejecución ni la primerísima calidad de las obras e instalaciones proyectadas en cuanto a sus materiales y mano de obra, ni pretender proyectos adicionales.

PARTIDAS NO CONSIGNADAS EN EL PROYECTO.

Artículo 99. Los materiales o partidas de obra no consignadas en el proyecto, que dieran lugar a precios contradictorios, reunirán las condiciones de bondad necesarias, a juicio de la dirección facultativa, no teniendo el contratista derecho a reclamación alguna por estas condiciones exigidas.

Como ampliación a lo descrito en el proyecto, o en caso de indefinición, las especificaciones de cada uno de los materiales serán las recogidas en los siguientes documentos:

PRESCRIPCIONES SOBRE VERIFICACIÓN EN LA OBRA TERMINADA

Artículo 100. Las condiciones de terminación, conservación y el mantenimiento posterior de cada unidad de obra, sistema o subsistema, así como las verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales, serán las especificadas en el proyecto y en las normas de mantenimiento y/o utilización aportadas por fabricantes y suministradores.

Como ampliación a lo descrito en el proyecto, o en caso de indefinición, las especificaciones de cada uno de los materiales serán las recogidas en los siguientes documentos:

CONDICIÓN FINAL

Los documentos del proyecto redactados por la Diseñadora o Diseñador de Interior/Decorador que suscribe, y el conjunto de normas y condiciones que figuran en el presente Pliego de Condiciones, determinan y regulan las obligaciones y derechos de las partes y agentes intervinientes en la obra de referencia, las cuales, por el mero hecho de intervenir en la obra, dan su conformidad y acatan lo estipulado, obligándose a dirimir todas las divergencias que, hasta su total cumplimiento pudieran surgir, por amigables componedores y preferentemente por la dirección facultativa de los trabajos o, en su defecto, por miembros ejercientes designados a estos efectos por el Colegio Oficial de Diseñadores de Interior/Decoradores de Navarra cuando sus miembros sean titulares de la dirección facultativa.

Fecha:
Data:

Proyectista:
Proiektugilea:

Promotor/a:
Sustatzailea:

Contratista:
Kontratista: