

PLIEGO DE CLÁUSULAS O CONDICIONES GENERALES QUE REGIRÁN LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE VIVIENDAS DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.

PRIMERA OBJETO DEL CONTRATO

- 1.- Constituye el objeto del presente pliego definir las cláusulas generales que regirán la contratación de las obras de ejecución con aportación material, incluido el suministro, transporte y montaje de los materiales, así como todos los elementos precisos para la ejecución de las obras correspondientes, en la forma y condiciones que se establecen en este pliego.

SEGUNDA EJECUCIÓN

- A.- La CONTRATA ejecutará las obras dentro de los términos de este Pliego y conforme a los siguientes documentos:
 - 1.- El contrato entre EMUVIJESA y la entidad adjudicataria (CONTRATA) y sus anexos.
 - 2.- El pliego de cláusulas particulares, el presente de condiciones generales y sus anexos.
 - 3.- El Proyecto de ejecución, siendo los documentos contractuales del mismo:
 - a) Los planos.
 - b) La memoria.
 - c) El estado de las mediciones y presupuesto.
 - d) Cuadros de precios, incluyendo precios elementales y costos indirectos.
 - e) Pliego de condiciones Técnicas.
 - 4.- El estudio de Seguridad y Salud.

En caso de contradicción entre algunos de los referidos documentos integrantes del contrato prevalecerán las determinaciones o criterios contenidos en dichos documentos con el mismo orden de prioridad expuesto en la redacción de esta cláusula.

- B.- 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.

TERCERA ANEXOS DEL CONTRATO

- 1.- Quedarán integrados en el contrato formando parte del mismo, los siguientes documentos firmados por la CONTRATA:
 - a) Programa de Trabajo, en el cual se detalle el volumen de las obras y su importe económico por meses y por hitos definidos en el pliego de cláusulas particulares a lo largo de la duración prevista para dicha obra.
 - b) La oferta económica de adjudicación aprobada.
 - c) Acta de acuerdos de adjudicación.
- 2.- El presupuesto comprenderá los siguientes conceptos:
 - Presupuesto de Ejecución Material de las obras, establecido por partidas y capítulos independientes, constando al final la suma del mismo.
 - Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud, si es el caso, establecido en la misma forma.

La suma de los dos presupuestos se incrementará en los porcentajes establecidos en el Pliego de Cláusulas Particulares en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial y a la cifra resultante se le aplicará el IVA al tipo vigente.

Dicho presupuesto resultante, ha debido ser aceptado por EMUVIJESA, 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 considera como parte integrante del 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 pacten en el contrato y que dispone de los medios técnicos y empresariales para llevarlos a cabo.

CUARTA 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 EMUVIJESA, con antelación suficiente, cualquier modificación de proyecto que teniendo en cuenta las condiciones de la adjudicación a precio cerrado pueda suponer un incremento de presupuesto, o una variación cualitativa de la obra.

QUINTA
LIBRO DE ORDENES 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 3 de la cláusula VIGESIMOQUINTA, la DIRECCIÓN FACULTATIVA levantará acta haciendo constancia del hecho producido, de la cual se dará traslado inmediato a la Contrata y Propiedad, sin perjuicio de las instrucciones insertadas en el Libro de Ordenes.

Así mismo, la Dirección Facultativa levantará acta de aquellas incidencias que, por su significación o relevancia, considere necesario dar conocimiento a la Propiedad y a la Contrata.

SEXTA
NOTIFICACIONES

Las notificaciones entre la CONTRATA y la PROPIEDAD se realizarán por escrito y con acuse de recibo en los domicilios que figuren en el Contrato, o bien en los domicilios de las Delegaciones respectivas donde estén situadas las obras.

SÉPTIMA
MATERIALES

- 1.- La CONTRATA no podrá variar los materiales expresados en el Proyecto y Presupuesto y demás documentos que formen 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 del 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 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

- 4.- La DIRECCION 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.

OCTAVA CALIDADES Y ACABADOS

- 1.- Cuando la CONTRATA, sin la debida autorización escrita de la PROPIEDAD, empleara voluntariamente o bajo las órdenes de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, materiales de mayor calidad que la reseñada en el contrato, o sustituyera una unidad por otra que tenga asignado mayor precio y, en general, introdujese en la obra modificaciones, aunque sean beneficiosas para la misma, solamente tendrá derecho al precio que le correspondería si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo contratado.
- 2.- Las unidades que no se ajusten al Proyecto, serán demolidas y repuestas por la CONTRATA con todos los gastos a su cargo.
- 3.- Si la CONTRATA ejecutase algún trabajo con materiales o sistemas constructivos inadecuados, o con deficiente mano de obra, de tal forma que la DIRECCIÓN FACULTATIVA o la OFICINA DE CONTROL TÉCNICO considerase dicho trabajo inadmisibles, la CONTRATA vendrá obligada a demolerlo o subsanarlo cuantas veces sea necesario y reconstruirlo en forma adecuada, a sus expensas y sin derecho a reclamar cantidad alguna o aumentos de plazo por estos conceptos.
- 4.- 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 su solo criterio, sea similar.

NOVENA ENSAYOS Y RECONOCIMIENTOS

- 1.- La PROPIEDAD contratará el control técnico y de materiales con una oficina de control técnico y laboratorio homologados, que efectuarán los controles que ordene la DIRECCION FACULTATIVA con la periodicidad que se determine sobre lo construido, materiales e instalaciones, atendiendo a lo regulado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 2.- La CONTRATA prestará en todo momento la colaboración necesaria no impidiendo ni retrasando cualquier control o ensayo que determine la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- 3.- La CONTRATA correrá con los gastos de laboratorio que dicho control y ensayos originen hasta una cantidad igual al 1% del Presupuesto de contrata, siendo además de su cuenta los gastos que se ocasionen por la puesta a disposición de la PROPIEDAD, o del laboratorio homologado, de cuantos medios materiales o humanos se precisen para los controles y ensayos.
- 4.- Si la DIRECCIÓN FACULTATIVA tuviera razones para estimar que existen defectos en la ejecución de las obras podrá, en cualquier momento, ordenar la extracción de los testigos precisos, u otro tipo de análisis, necesario 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.

DÉCIMA **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, y 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, en el plazo de 10 días a partir de la firma del contrato y antes del 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, ésta 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.

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 Pliego.

UNDÉCIMA ROTURA Y REPOSICIÓN DE SERVICIOS

1. - Los trabajos de rotura y reposición de servicios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Ayuntamiento de JEREZ 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, será de aplicación, igualmente las disposiciones al respecto del Ayuntamiento de Jerez.

Si el Ayuntamiento u otro Organismo exigiera que estas obras se ejecutaran por 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 responsabilidad alguna por estos conceptos. Si 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.

DUODÉCIMA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y RESPONSABILIDADES

- 1.- La CONTRATA ejecutará las obras con arreglo a los documentos y estipulaciones del Contrato, así como a cuantas prescripciones, Reglamentos y Normas sean aplicables para que queden perfectamente acabadas y conformes a la Normativa Vigente.

2.- Estará comprendida asimismo en el proyecto del Contrato la ejecución de las obras auxiliares, acometidas e instalaciones de agua, electricidad, etc. para el servicio de la construcción, protecciones, y, en su caso, almacén, oficinas, señalizaciones, teléfono, etc. Así como las necesarias para la consecución de la buena marcha de la obra y las que impidan que elementos o agentes externos de cualquier tipo afecten a aquella.

3.- La CONTRATA dispone de 20 días a partir de la firma del acta de ocupación e inicio de la obra -definida en la estipulación decimoséptima- para realizar el replanteo de las mismas, que deberá ser conformado por 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 al acta correspondiente, que será conformada por la contrata y la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

4.- La CONTRATA observará una atención especial a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Jerez, respecto a las señalizaciones, limpieza, entrada y salida de vehículos a los terrenos, sus horarios, acopio de materiales y su preparación.

Asimismo la CONTRATA deberá seguir las instrucciones que emita EMUVIJESA o la Dirección Facultativa, para proceder a los vertidos de escombros o tierras que se produzcan con motivo de la realización de las obras, debiéndose realizar dichos vertidos de escombros en los vertederos acondicionados a tal fin.

5.- La CONTRATA está obligada a confeccionar e instalar en la obra hasta dos carteles, cuyos modelos y dimensiones se le indicarán. Los gastos correspondientes a la confección e instalación de estos carteles serán por cuenta de la CONTRATA, siguiendo los criterios que para ello marque la PROPIEDAD.

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 además de cumplir con las obligaciones recogidas en el artículo 11 de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) y demás normativa concordante será responsable de:

a) 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.

b) 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.

- c) 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.
- d) 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.
- e) Los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a la PROPIEDAD, directa o indirectamente, con motivo de incumplimiento del 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 estudio de Seguridad y Salud que, en su caso, complementa la ejecución del proyecto será de total observancia, y obligado cumplimiento, independientemente de las órdenes que dicte la DIRECCIÓN FACULTATIVA o del Coordinador de Seguridad y Salud. Las responsabilidades o sanciones administrativas que pudiesen sobrevenir por el incumplimiento del mismo será de única responsabilidad de la CONTRATA.

La CONTRATA queda obligada a la presentación del Plan de Seguridad y Salud que deberá ser aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud, sin este requisito la obra no deberá comenzar.

- 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.

- 11.- La contrata dentro del marco de sus responsabilidades deberá tener realizado la prevención de riesgos laborales mediante la integración de la actividad preventiva en la empresa que se concretará en la implantación y aplicación de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales.

Asimismo estará obligado a disponer de la presencia de recursos preventivos de la empresa en supuestos de especial riesgo y peligrosidad. Por todo ello el contratista deberá mantener en la obra a uno o varios trabajadores con los conocimientos, cualificación y experiencia necesarias y debe contar con la formación preventiva correspondiente, como mínimo a las funciones de nivel básico.

DECIMOTERCERA 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 DIRECCION FACULTATIVA. Sin embargo, cuando estos nuevos planos den lugar a un incremento presupuestario o variación sustancial de alguna parte de la obra, será necesaria la conformidad por escrito de EMUVIJESA.

A la finalización de las obras se compulsarán los planos del Proyecto con la obra realmente ejecutada La CONTRATA facilitará los detalles constructivos y de instalaciones que sean precisos, para que la DIRECCION FACULTATIVA actualice dichos planos, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 26/1.984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, así como información y documentación precisa para el cumplimiento del artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre)

- 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 carácter aquellas variaciones y modificaciones propias de la ejecución de la obra ocasionadas por el replanteo general e interpretaciones de la DIRECCION 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 y que exista un precio acordado antes del inicio de los trabajos.

Estas modificaciones pasarán a formar parte integrante del Contrato y darán lugar a un acta, donde se reflejará 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 realizará incrementando o disminuyendo proporcionalmente, según sea el caso, los capítulos del presupuesto correspondientes a la 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 modificaciones 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 realizará 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 de este Pliego de Condiciones Generales, la CONTRATA vendrá obligada a realizarlos. Estas modificaciones podrán variar el precio establecido en el CONTRATO y siempre que su importe total represente una variación

superior al 20% del precio total de las obras podrá 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 propuestas en los documentos del Contrato no darán lugar 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 del 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 material de obra, el porcentaje que para éstos haya dejado de percibir, calculados aplicando a la diferencia en ejecución material de obra el porcentaje de costo se indirectos que para éstos figure en el nº 3 apartados c) y d) de la cláusula SEGUNDA, afectado por el coeficiente de baja o alza resultante. Sólo se aplicará lo dispuesto en éste párrafo cuando las modificaciones supongan una disminución superior al 20% del precio total de la obra.

- 6.- Cuando se introduzcan modificaciones para las que no existan precios en Presupuesto, se fijarán los precios contradictoriamente firmados por la CONTRATA y la DIRECCION FACULTATIVA y aprobados por la PROPIEDAD, basándose para su confección en los precios unitarios indicados en el nº 3 apartado d) de la cláusula SEGUNDA. Estos precios, al presentarlos para su aprobación a la PROPIEDAD, llevarán el porcentaje previsto en dicha cláusula y apartado para costos indirectos, afectado por el coeficiente de baja o alza resultante, así como de los gastos generales, beneficio industrial e IVA de la oferta económica presentada.

- 7.- 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 antes indicados.

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.

DECIMOCUARTA INSPECCIÓN Y VISITA A LA OBRA

- 1.- EMUVIJESA 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 DIRECCION FACULTATIVA.

La DIRECCION 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 condiciones 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 y limpieza.

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.

DECIMOQUINTA LICENCIAS, ACOMETIDAS, HONORARIOS

- 1.- Salvo la Licencia Municipal de Obras 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, (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 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.

DECIMOSEXTA PROGRAMACIÓN DE OBRA

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

DECIMOSÉPTIMA PLAZO DE EJECUCIÓN

- 1.- El plazo total para la ejecución de las obras no será superior al fijado en el pliego de cláusulas particulares, que empezará a contar a partir de la fecha de la firma del acta de replanteo y finalizará con la firma del certificado final de obra.
El acta de ocupación e inicio de obras que será suscrita entre la Propiedad, la CONTRATA y la DIRECCION FACULTATIVA, en un plazo no superior a diez días desde la firma el contrato de las obras, reflejará la aptitud del solar, accesos y posibilidad de servicios públicos para dar comienzo efectivo a la ejecución de las obras.

La CONTRATA estará obligada a presentar en el plazo de un mes a partir de la firma del contrato un programa de las obras que desarrolle al presentado en la oferta de licitación que exprese las valoraciones de las obras por partidas y capítulos a ejecutar semanalmente y manifieste los hitos de obras que se indican en el pliego de cláusulas particulares.

- 2.- EMUVIJESA 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.

Cuando por circunstancias de tipo meteorológico o similares que impidan la correcta marcha de las obras se produzcan retrasos y siempre que sean extremas y representativas a juicio de EMUVIJESA, previo informe de la Dirección Facultativa, podrá ampliarse el plazo de ejecución total sin que tenga LA CONTRATA derecho a incremento de precio o indemnización por daño alguno, ni por contra se aplicarán las penalizaciones expuestas en la cláusula decimooctava. Esto se podrá dar siempre que se haya cumplido con lo estipulado en la cláusula duodécima.

- 3.- Cuando EMUVIJESA decida suspender o ampliar 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. Esto no será aplicable cuando la suspensión o ampliación del plazo de ejecución venga impuesta en cumplimiento de instrucciones dictadas por Organismos Oficiales.

En el supuesto de que la suspensión de las obras fuese por plazo superior a tres meses y la CONTRATA decidiera continuar la ejecución de las obras, ésta tendrá derecho a percibir de la PROPIEDAD todos los costos que justifique y que se le hubieran generado por la suspensión a partir del tercer mes.

- 4.- La suspensión o ampliación del plazo total de las obras quedará reflejada en un acta, suscrita por la PROPIEDAD, la DIRECCIÓN FACULTATIVA y la CONTRATA, en la que se hará constar los motivos de la suspensión o ampliación y estado de las obras.
- 5.- Si la CONTRATA tuviera conocimiento de circunstancias que impidiesen la construcción con arreglo al plan de trabajo fijado, lo comunicará a la DIRECCIÓN FACULTATIVA fehacientemente en el plazo de una semana. La DIRECCIÓN FACULTATIVA determinará la incidencia en el plazo de ejecución y dará traslado a la PROPIEDAD para su conformidad.

DECIMOCTAVA PENALIZACIONES

- 1.- Para garantizar el cumplimiento del programa previsto y, en definitiva, la fecha de terminación real de la obra según se indica en la Estipulación DECIMOSÉPTIMA, 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 previsto, y si el retraso no excediese de 30 días naturales respecto a éste no se aplicará penalización alguna, ahora bien, si el retraso excediera de éste término, se aplicarán desde el primer día las penalizaciones determinadas en la siguiente escala:

De 1 a 30 días naturales, penalización del 0,10 por mil euros diarios sobre el precio total de la obra.

De 30 a 60 días naturales, penalización del 0,20 por mil euros diarios sobre el precio de la obra.

De 61 días naturales en adelante, penalizaciones del 0,30 por mil euros diarios sobre el precio total de la obra.

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.
- 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.

DECIMONOVENA PRECIO DE LAS OBRAS Y FORMA DE PAGO

- 1.- La contratación de las obras se hace de acuerdo con las cláusulas del contrato y por el importe en él reflejado.

En ningún caso la CONTRATA podrá exigir de la PROPIEDAD por la realización total de dicha obra, cuando ésta se ejecute de acuerdo con los documentos que forman parte del Contrato, cantidad superior a la indicada en él, al ser el precio pactado fijo y definitivo, aunque aumenten el precio de los materiales o mano de obra, ya que esta circunstancia queda pactada por las partes, cualquiera que sea la cuantía de dicho aumento.

En el precio estará 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.- La mayor o menor medición de unidades de obra ejecutadas, respecto a las contenidas en la oferta final, integrante del contrato, no supondrá modificación o variación de presupuesto, aunque estas diferencias sean consecuencia de errores cuantitativos o aritméticos detectados en su estado de mediciones y presupuesto.

Estarán exentos de las condiciones de este apartado las certificaciones que se realicen del capítulo de Cimentación y Movimiento de Tierras, los cuales se realizarán, caso de existir variaciones, respecto del proyecto, de acuerdo a lo fijado en la Estipulación DECIMOTERCERA si en la contratación no se ha pactado algo distinto.

- 3.- No supondrán variación o modificación del presupuesto, la ejecución de unidades de obras o partes de las mismas no incluidas en la oferta final 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.
- 4.- Caso de que la PROPIEDAD introdujese variaciones en el proyecto y documentación recogida en el 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.
- 5.- El abono de los trabajos contratados se hará por medio de certificaciones según hitos de obras definidos en el pliego de cláusulas o condiciones particulares.

Del importe de cada certificación EMUVIJESA deducirá: las retenciones establecidas en el Pliego de Condiciones Particulares, las penalizaciones a que hubiera lugar según este pliego de condiciones, el 1% del Presupuesto de Contrata en concepto de lo estipulado en la cláusula NOVENA, con independencia de la cantidad de ensayos o controles realizados y el importe de las pólizas de seguros referidas en la estipulación vigésimo tercera y los gastos repercutibles en la contrata de conformidad con el pliego de condiciones particulares.

- 6.- 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 a que el crédito pudiera tener.

VIGÉSIMA 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:
 - a) 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 transporte en general de todos aquellos hasta su colocación en obra.
 - b) 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.
 - c) Todas las herramientas, maquinaria, medios auxiliares, casetas de obra, andamios de cualquier tipo, protecciones totales 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.
 - d) La solicitud y pago de la Licencias Administrativas, cánones, tasas, arbitrios para las obras menores, vallas, paso de carruajes e instalaciones en general, derivados de su propia actividad.
 - e) 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.

VIGESIMOPRIMERA CERTIFICACIONES DE OBRA

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

En caso de que se expidan, porque así lo haya aprobado la PROPIEDAD, certificaciones mensuales de obra ejecutada, se procederá de la siguiente manera:

 - a) La CONTRATA remitirá a la DIRECCION FACULTATIVA el estudio de las mediciones dentro de los 10 días siguientes a la fecha que corresponda la certificación.
 - b) Las certificaciones se expedirán por la DIRECCION FACULTATIVA en función de las unidades ejecutadas según el presupuesto.
 - c) Las certificaciones irán numeradas y referidas al origen de obra, haciendo constar en cada una el mes y año a que corresponda. Deberán formularse por CUADRUPLICADO ejemplar.
- 2.- No se certificará ninguna cantidad por el acopio de material que la CONTRATA pudiera haber realizado en obra.

- 3.- Los medios y valoración para la confección de las certificaciones mensuales, en su caso, se hará de acuerdo con el siguiente criterio:
- a) 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.
 - b) 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 DIRECCIÓN FACULTATIVA. En caso de incumplimiento por parte de la CONTRATA, se tomará como medición la estimada por la DIRECCION FACULTATIVA.
 - c) El último día de cada mes se cerrará la valoración de las obras, la cual se hará aplicando los precios unitarios del Presupuesto de la oferta final aprobada, a la medición de obra ejecutada, conforme se especifica en esta cláusula. A este importe de ejecución material se le aplicarán 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 de la oferta, salvo ampliaciones o modificaciones que se certificarán según cláusula DECIMOTERCERA, y las partidas correspondiente a los capítulos de Movimientos de Tierras y Cimentación en los que lo certificado será lo realmente ejecutado.
El importe de abono no podrá superar al establecido por su hito correspondiente según se especifica en el Pliego de Cláusulas Particulares.
- 4.- Todas las certificaciones, expedidas por la DIRECCION FACULTATIVA, serán conformadas por la CONTRATA antes de pasarlas a la PROPIEDAD, disponiendo ésta de los plazos establecidos en el pliego de condiciones particulares para su aprobación o reparos y, en su caso, abono.
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 adquieran 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 por 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 a los efectos de recepción provisional.
- 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.

VIGESIMOSEGUNDA REVISIÓN DE PRECIOS

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

VIGESIMOTERCERA ASEGURAMIENTO Y GARANTÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES

- 1.- Para responder de los riesgos a que pueda verse afectada la obra y la condición de EMUVIJESA como promotor de la misma hasta la Recepción Definitiva, EMUVIJESA suscribirá una póliza de Seguros contra "todo riesgo de construcción", en la que se designará como beneficiario a EMUVIJESA y a la Entidad bancaria que financie la actuación, en su caso, y que cubrirá los daños a las obras a realizar, señalando la cuantía de éstos en la cifra del precio total de la Obra Nueva redactada al efecto. El importe de la prima será a cargo de la CONTRATA a deducir de la primera certificación.

El hecho de suscribir esta póliza de seguros no eximirá a la CONTRATA de las responsabilidades previstas en este Contrato y de la obligación de tener suscrito un seguro que cubra su responsabilidad civil explotación y patronal con un límite mínimo de 300.000 € durante el período de ejecución de las obras.

- 2.- 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 TRES POR CIENTO (3%), en efectivo, de todas las certificaciones de obra. La devolución a la CONTRATA de dichas retenciones se hará, si procede, en la Recepción Definitiva de la obra. No obstante dicha devolución se podrá sustituir tras la recepción provisional de las obras y antes de la definitiva por una retención del 1%, en efectivo y un aval suficiente del 3%, ambos referidos al presupuesto de liquidación y además se hayan subsanado a juicio de la Dirección Facultativa todos los posibles defectos o vicios en las obras e instalaciones que hayan sido denunciadas.

Si en el plazo que LA PROPIEDAD estime oportuno, nunca superior a treinta días desde la denuncia comunicada al efecto A LA CONTRATA, ésta no hubiese subsanado satisfactoriamente, a juicio de la Dirección Facultativa, los defectos o vicios en las obras e instalaciones en general contratadas, LA PROPIEDAD podrá, previo aviso fehaciente a la CONTRATA, ejecutar dichas obras de subsanación, directamente o a través de otra Empresa, con cargo al importe retenido o avalado mencionado en el párrafo anterior.

- 3.- Se establece un período de garantía de doce meses a contar desde la fecha de la Recepción Provisional 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.

- 4.- Las garantías de las diferentes unidades de obra y, en general, todas aquellas que se exijan en cumplimiento de la Ley 26/1.984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, deberán entregarse por la CONTRATA a la PROPIEDAD en la Recepción Provisional de las obras.

VIGESIMOCUARTA RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN 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 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 ésta si lo estima oportuno EXPEDIRÁ EL CERTIFICADO FINAL DE OBRAS. Posteriormente y junto con la PROPIEDAD previo acuerdo y en el plazo máximo de 30 días, se procederá 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 Provisional suscrita por la DIRECCION FACULTATIVA y ambas partes contratantes, dándose las obras por finalizadas. La fecha de dicha Acta es la que será aplicada a todos los efectos del Contrato como entrega de la obra, y comienzo del plazo de garantía. En el supuesto de que las obras ejecutadas se tratara de una promoción de viviendas de protección oficial, ya sea total o parcialmente, el mencionado Acta de Recepción Provisional no se podrá suscribir hasta que se haya expedido por el Órgano Público competente la Cédula que califica definitivamente las viviendas con aquél carácter, no rigiendo, por tanto, el plazo de 30 días anteriormente señalado.

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 Provisional.

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 Provisional, cuando ésta se suscriba dentro del plazo máximo no se considerarán como días transcurridos a efectos de las penalizaciones por retrasos que fija la Estipulación DECIMOCTAVA. Ahora bien, si la Recepción Provisional 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 Provisional 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.

Será requisito para proceder a la Recepción Provisional que la CONTRATA haya depositado en cada una de las viviendas unidades de revestimientos suficientes para que el usuario de las mismas pueda proceder a su reposición en caso de rotura en el futuro y una vez terminado los plazos de garantía.

Dichos elementos serán al menos de las solerías, aplacados y alicatados empleados en las obras y algún otro que estime EMUVIJESA que fuera necesario. Asimismo, la CONTRATA, a criterio de EMUVIJESA, deberá disponer a pié de obra y durante 1 ó 2 meses de una oficina donde atenderá a las posibles reclamaciones que se presenten tras al entrega de las viviendas a sus usuarios. Dicha oficina deberá estar atendida por quien haya sido durante las obras su Jefe o su Encargado. Esto tendrá especial cumplimiento si la empresa constructora tuviera el domicilio o Delegación fuera del Municipio de Jerez de la Frontera.

Una vez colocadas conforme a proyectos, todas aquellas puertas de acceso tanto a viviendas como a otras dependencias, que dispongan de cerraduras y, por tanto, de llaves, la contrata deberá entregar a LA PROPIEDAD un ejemplar de cada juego de llaves quedando el resto en poder de LA CONTRATA hasta la recepción provisional de las obras. El incumplimiento de esta obligación por parte de LA CONTRATA dará derecho a LA PROPIEDAD a imponer una sanción dineraria a LA CONTRATA por importe de hasta un 5% del presupuesto de contrata que será deducible de la inmediata o inmediatas certificaciones de obra a abonar por LA PROPIEDAD.

- 3.- Antes de la Recepción Provisional 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 DIRECCIÓN 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.

- 4.- Transcurrido el año de garantía a partir de la fecha del Acta de Recepción Provisional, la CONTRATA solicitará por escrito 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 o avales si procediese.
- 5.- Durante el plazo de garantía a partir de la 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.

Será condición para proceder a la Recepción Definitiva de las Obras, el presentar ante EMUVIJESA, por parte de la EMPRESA CONSTRUCTORA, una relación de todos los propietarios o inquilinos de las viviendas con su conformidad o visto bueno de los repasos afectados en aquellas y que manifiesten que no aprecian defectos o desperfectos causados por la mala ejecución de la obra o trabajos posteriores.

Si después de la Recepción Definitiva 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 los establecidos en Ley

38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, el Artículo 1591 del Código Civil; así como en el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (Decreto 2114/1968 de 26 de Julio) y demás normas análogas o sustitutorias de las mismas.

VIGESIMOQUINTA RESOLUCIÓN 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.
 - a) La suspensión de pagos, quiebra o disolución de la Sociedad Constructora.
 - b) El no dar comienzo la CONTRATA a los trabajos dentro del plazo de 20 días a contar desde la fecha de la firma del CONTRATO.
 - c) La suspensión de la obra, por causas imputables a la CONTRATA, por más de un mes después de comenzada.
 - d) El retraso en la ejecución de las obras en más de TRES MESES sobre el calendario unido al Contrato.
 - e) 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.
 - f) El incumplimiento de las responsabilidades y obligaciones reflejadas en este Pliego de Cláusulas Generales, en el del Particulares así como en el Contrato
 - g) 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.
 - h) El abandono de las obras por la CONTRATA.
 - i) 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 causas siguientes:
 - a) Por la falta de pago injustificado de TRES certificaciones consecutivas.
 - b) La paralización injustificada 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 liquidación de las obras por parte de la PROPIEDAD, que se obtendrá partiendo del importe de la obra ejecutada, medida y valorada según los criterios del CONTRATO por la DIRECCION FACULTATIVA. A esta liquidación se le deducirán las retenciones de certificaciones, las penalizaciones por retrasos en la ejecución de las obras y en el plazo final de éstas, y de todos los gastos que por este motivo se originen, así como las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiese lugar.

Para esta rescisión 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.

- 5.- La PROPIEDAD se reserva el derecho de resolver el 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 que por parte de la PROPIEDAD por los daños y perjuicios que la CONTRATA pudiera efectivamente haber sufrido.
- 6.- 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.

VIGESIMOSEXTA RESOLUCIÓN 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 Jerez de la Frontera, con renuncia expresa de las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.