

# PLIEGO DE CONDICIONES

PROYECTO:

SITUACION:

DISEÑADOR:

PROMOTOR:

## CONDICIONES GENERALES

- DISPOSICIONES GENERALES
- DISPOSICIONES FACULTATIVAS
- DISPOSICIONES ECONOMICAS
- DISPOSICIONES LEGALES
- DISPOSICIONES TECNICAS

## DISPOSICIONES GENERALES

---

### NATURALEZA Y OBJETO

**Art. 1.** El presente Pliego forma parte de la documentación del Proyecto que se cita y tiene por finalidad regular la ejecución de las obras fijando los niveles técnicos y de calidad exigibles precisando las intervenciones que corresponden según el contrato y con arreglo a la legislación aplicable, al Promotor o dueño de la obra, al Contratista o constructor de la obra, sus técnico y encargados, al Diseñador/Decorador autor y Director de la misma, así como las relaciones entre todos ellos y sus correspondientes obligaciones en orden al cumplimiento del contrato de obra.

### DOCUMENTACION DEL CONTRATO DE OBRA

**Art. 2.** Integran el contrato los siguientes documentos relacionados por orden de prelación en cuanto al valor de sus especificaciones en caso de omisión o aparente contradicción.

1º Las condiciones fijadas en el propio documento de contrato de empresa o arrendamiento de obra, si existiera.

2º Memoria, planos, mediciones y presupuesto.

3º El presente Pliego de Condiciones.

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

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

Las dudas que se planteasen en su aplicación o interpretación serán dilucidadas por el Diseñador de Interiores/Decorador Director de la obra. Por el mero hecho de intervenir en la obra, se presupone que la Contrata y los gremios conocen y aceptan el presente Pliego de Condiciones.

**Art. 3.** El propietario incluirá el presente Pliego de Condiciones como documento a firmar por la Contrata al hacerse la adjudicación de la obra.

**Art. 4.** El director Técnico no será responsable ante la Propiedad de la demora de los Organismos Oficiales en la tramitación de Licencias del Proyecto o de Obras, ni de la tardanza de su aprobación. La gestión de tramitación se considera ajena a la Dirección técnica.

**Art. 5.** Los Planos y documentación complementaria serán firmados por la Propiedad y el Decorador/Diseñador de Interior, reflejando así, la conformidad con lo proyectado en ellos.

**Art. 6.** La obra que requiera la intervención de una Empresa constructora, podrá ser realizada por una sola empresa o por gremios independientes, la opción por una de las dos soluciones es decisión de la Propiedad de la obra. En el primer caso, es la propia empresa constructora la que coordina el trabajo de los distintos gremios. En el segundo, esta responsabilidad de coordinación cae directamente sobre la Propiedad, siendo cada gremio responsable de su cometido, quedando bien claro que en la labor del Director no se incluye tal coordinación, sino la supervisión técnica de la ejecución.

**Art. 7.** El Contratista dará comienzo a las obras en el momento que lo ordene la Propiedad, debiendo ésta comunicarlo con anterioridad al Director Técnico. Obligatoriamente y por escrito, deberá el Contratista dar cuenta al Director del comienzo de los trabajos, antes de transcurrir veinticuatro horas de su iniciación.

**Art. 8.** Los trabajos a realizar se ejecutarán de acuerdo con el proyecto y demás documentos redactados por el Decorador/Diseñador de Interior autor del mismo. La descripción del proyecto y los planos de que consta, figuran en la documentación adjunta. Cualquier variación que se pretendiere ejecutar sobre la obra proyectada deberá ser puesta, previamente, en conocimiento del Director, sin cuya aprobación, tanto técnica como económica, no será ejecutada. En caso contrario, la Contrata, ejecutante de dicha unidad de obra, responderá de las consecuencias que ello originase. No será justificante ni eximente a estos efectos, el hecho de que la indicación de variación proviniese de la Propiedad.

**Art. 9.** Asimismo, la Contrata nombrará un Encargado General de obra, si así fuere la Contrata, o uno por cada gremio si las contratas fueran parciales, el cual deberá estar constantemente en la obra, mientras en ella trabajen obreros de su gremio. La misión del Encargado será la de atender y entender las órdenes del Director, conocerá el presente Pliego de Condiciones exhibido por la Contrata y velará de que el trabajo se realice en buenas condiciones y según las buenas artes de la construcción.

Se dispondrá de un Libro de Ordenes y Visitas del que se hará cargo el Encargado que aceptará el Director, el cual anotará en el mismo, aquellos datos, órdenes o circunstancias que estime conveniente. Asimismo, el Encargado podrá hacer uso del mismo para hacer constar los datos que estime convenientes, para que sean visados por el Director.

## DISPOSICIONES FACULTATIVAS

### DELIMITACION DE LAS FUNCIONES TECNICAS:

#### EL DISEÑADOR/DECORADOR:

Corresponde al Diseñador/Decorador director de la obra:

- a) El replanteo general de la obra.
- b) Redactar las modificaciones o rectificaciones del proyecto si fuera preciso.
- c) Asistir a la obra cuantas veces se requiera con el fin de resolver las contingencias que pudieran producirse, así como dar las órdenes oportunas para la buena ejecución de la obra proyectada.
- d) Preparar la documentación y expedir el Certificado Fin de Obra.

#### EL COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA.

Corresponde al coordinador de seguridad y salud:

- a) Aprobar antes del comienzo de la obra el Plan de Seguridad y Salud redactado por el constructor.
- b) Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas, subcontratistas y trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de la acción preventiva.
- c) Adoptar las medidas necesarias para que solo las personas autorizadas puedan acceder a las obras.

#### EL CONSTRUCTOR.

Corresponde al constructor:

- a) Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen, autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de obra.
- b) Elaborar, antes del comienzo de la obra el Plan de Seguridad y Salud en aplicación del Estudio de Seguridad correspondiente y disponer las medidas preventivas y ejecución de las mismas, velando por su cumplimiento según la normativa vigente en materia de seguridad y en especial el R.D. 1627/1997.
- c) Suscribir con el Diseñador/Decorador, director de la obra, el acta de replanteo de la obra.
- d) Ostentar la jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinar la intervención de los subcontratistas y trabajadores autónomos. Comunicar la apertura del centro de trabajo facilitando todos los datos referentes a su empresa en la Delegación de Trabajo, al inicio de la obra.
- e) Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen comprobando las preparaciones en obra, rechazando los suministros que no cuenten con las garantías o documentos requeridos por las normas de aplicación.
- f) Coordinar los trabajos de todo el personal que intervenga en la obra, tanto contratados como subcontratados y autónomos.
- g) Llevar a cabo la ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto y con las normas técnicas de obligado cumplimiento.
- h) Custodiar el Libro de Ordenes y Visitas y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- i) Facilitar al Director de la Obra con antelación los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.
- j) Preparar las certificaciones parciales o totales y la propuesta de liquidación total.
- k) Suscribir con el promotor el Acta de recepción de la obra.
- l) Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros durante la obra.

#### EL PROMOTOR-COORDINADOR DE GREMIOS.

Corresponde al promotor-coordinador de gremios:

Cuando el promotor en lugar de encomendar la ejecución total de la obra a un contratista general, contrata directamente a varias empresas o trabajadores autónomos para realizar determinados trabajos de la obra, asumirá las funciones definitivas para el constructor definidas anteriormente.

### DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DE LA DIRECCION DE OBRA

**Art. 10.** El Director de obra podrá introducir en el proyecto las pequeñas modificaciones que se presenten, estando el Contratista o gremio obligado a aceptarlas, siempre que ellas entren dentro de los presupuestos, y de lo contrario, se facilitará precio descompuesto, siempre respetando aquellas llamemos bases sin cuya aceptación no se procederá a ningún trabajo.

**Art. 11.** Si para realizar nuevas modificaciones promovidas por la Propiedad, fuese necesario la redacción de algunos planos o documentos nuevos no previstos en el proyecto original, éstos podrán ser cobrados por parte del Director Técnico a la Propiedad, aplicando las Tarifas correspondientes como si de proyecto de nuevo se tratara. Del mismo modo, se aplicaría cuando se tratase de reforma de planos.

**Art. 12.** Caso de ser necesarias otras colecciones de planos para el desarrollo de la obra, además de las cuatro entregadas a la Propiedad como proyectos completos, serán solicitados al Director que las suministrará previo cobro de su valor y con la salvedad de estar prohibida toda posible reproducción total o parcial, por tratarse de propiedad intelectual.

**Art. 13.** En el supuesto de que los niveles de definición de los planos no resultara suficiente ante una situación concreta, ésta será resuelta directamente en la obra por el Director, verbalmente o mediante la entrega de un croquis al contratista o gremio correspondiente, debiendo anotar esta resolución en el libro de Ordenes y Visitas.

#### DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA

**Art. 14.** Queda totalmente prohibido dañar cualquier elemento estructural del edificio, pilares, vigas, muros de carga, etc.

**Art. 15.** Los gremios de electricidad, calefacción y fontanería marcarán en los paramentos, antes de dar comienzo a la apertura de rozas, todos los trazados de tubos previstos, debiendo responsabilizarse los gremios de los daños que se pudieran ocasionar.

**Art. 16.** El Diseñador de Interior/Decorador Director aprobará el replanteo que se hará por el contratista o gremio correspondiente.

**Art. 17.** En los casos en que se plantearan dudas, tanto referente a soluciones técnicas, como a niveles de calidad y ejecución de aspectos de la obra, el documento básico a tener en cuenta será las "Normas Tecnológicas de la Edificación" vigentes. La empresa constructora o gremio correspondiente deberá conocer dichas Normas. Por ello, y hasta que tenga lugar la recepción definitiva de la obra, el Contratista o gremio es el único responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en esto puedan existir, por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que pueda servirle de excusa ni le otorgue derecho alguno la circunstancia de que el Director o sus subalternos no le hayan llamado la atención sobre el particular, ni tampoco el hecho de que hayan sido valoradas en las certificaciones parciales de la obra que siempre se supone que se extienden y abonan a buena cuenta.

**Art. 18.** Es obligación de la Contrata el ejecutar cuanto sea necesario para la buena construcción y limpieza de las obras, aun cuando no se halle expresamente estipulado en los Pliegos de Condiciones, siempre que sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga el Director y dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos determinen para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

**Art. 19.** Por falta en el cumplimiento de las instrucciones del Director o a sus subalternos de cualquier clase, encargados de la vigilancia de las obras; por manifiesta incapacidad o por actos que comprometan y perturben la marcha de los trabajos, el Contratista o gremio tendrá la obligación de sustituir a sus dependientes y operarios cuando el Director lo exija.

**Art. 20.** Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando el Director o su representante en la obra adviertan vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados, o que los aparatos colocados no reúnan 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, podrán disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado y todo ello a cuenta de la Contrata. Si ésta no estimase justa la resolución y se negase a la demolición y reconstrucción ordenadas, se procederá de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del presente Pliego de Condiciones.

**Art. 21.** Si el Diseñador de Interior/Decorador Director tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar, en cualquier tiempo y antes de la recepción definitiva, las demoliciones que crea necesarias para reconocer los trabajos que suponga defectuosos, con el conocimiento y aceptación de la Propiedad. Los gastos de demolición y reconstrucción que se ocasionen, serán de cuenta del Contratista, siempre que los vicios existan realmente. En caso contrario, los gastos los abonará la Propiedad previa aceptación de los mismos por el Director de la obra.

**Art. 22.** Cuando los materiales o aparatos no fueran de la calidad requerida o no estuvieran perfectamente preparados, el Director dará orden al Contratista o gremio para que los reemplace por otros que se ajusten a las condiciones requeridas por el Proyecto y sus especificaciones.

**Art. 23.** Serán de cuenta y riesgo del Contratista, los andamios, cimbras, máquinas y demás medios auxiliares que, para la debida marcha y ejecución de los trabajos se necesiten, no cabiendo por tanto, al Propietario ni al Director, responsabilidad alguna por cualquier avería o accidente personal que pueda ocurrir en las obras por insuficiencia de dichos medios auxiliares. Serán asimismo de cuenta y riesgo del Contratista los medios auxiliares de Protección y señalización de la obra, tales como vallado, elementos de protección provisionales, señales de tráfico adecuadas, señales luminosas nocturnas, etc.. y todas las necesarias para evitar accidentes previsibles en función del estado de las obras y de acuerdo con la Legislación vigente.

**Art. 24.** El Contratista o la Propiedad tiene la obligación de ir retirando los escombros que se produzcan, y hacer la limpieza de la obra de su oficio. Al final, se hará una escrupulosa limpieza general. El Contratista, tendrá la obra perfectamente iluminada en todos los lugares.

**Art. 25.** Todos los gremios están obligados a dejar la obra como mínimo en las mismas condiciones de limpieza que encontraron al comenzar los trabajos.

**Art. 26.** El contratista o la Propiedad mantendrán en obra un proyecto completo para uso de los gremios y del Director.

**Art. 27.** El Director de obra hará ver al Contratista o los responsables de los distintos gremios, en sus visitas, las deficiencias que habrán de ser

subsanaadas inmediatamente por la contrata y que reflejará en el Libro de Ordenes y Visitas.

**Art. 28.** Al finalizar la obra, y a petición de cualquiera de las partes, salvo que sea Contrata a precio fijo, se realizará una medición completa por parte del Director y representantes del Contratista o gremio. Esta medición será la base válida de aplicación de todos los precios y de la liquidación de la obra.

**Art. 29.** El Contratista o gremio podrá proponer fórmulas de realización distintas a las previstas de aspectos de la obra que considere más oportunos o convenientes de acuerdo con su manera de organizar o construir. En última instancia, será el Director quien aprobará o no, estos extremos.

**Art. 30.** Es responsabilidad del Contratista o gremio el cotejar la medición con los planos al ofertar los presupuestos en la obra y ajustar si considerara necesario para su oferta, tanto la medición como el presupuesto.

**Art. 31.** Solamente serán consideradas como nuevas partidas de obra, aquéllas que no estén descritas en la medición. Cualquier contradicción deberá ser consultada para su aclaración al Decorador autor del Proyecto, consulta que deberá hacerse antes de presupuestar, adjudicar y dar comienzo a la obra, con el fin de evitar problemas y malos entendidos, a excepción de vicios ocultos en obras de reforma.

**Art. 32.** La recepción provisional se llevará a cabo al finalizar a totalidad de las obras, siendo necesaria para ello la presencia del Decorador/Diseñador de Interior, del Contratista y del Propietario o su representante autorizado legalmente. Si las obras se encuentran en buen estado y han sido ejecutadas según lo convenido, se darán por recibidas provisionalmente, comenzando el período de garantía, por el plazo establecido contractualmente, extendiéndose la hoja de Fin de Ejecución.

**Art. 33.** Si no fuera satisfactorio el estado de las obras, se hará constar en la Hoja de Recepción Provisional, detallando y con instrucciones precisas por parte del Director al Contratista o Propiedad, para remediar de este modo los defectos señalados y fijando un plazo para subsanarlos, 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 Fin de ejecución.

**Art. 34.** Si el Contratista no hubiera corregido las deficiencias señaladas anteriormente, será el único responsable de las acciones legales que pudieran dar lugar.

**Art. 35.** Finalizado el período de recepción provisional, se hará la recepción definitiva con las mismas formalidades.

**Art. 36.** Si el local fuese ocupado antes de la recepción definitiva, la vigilancia, limpieza, etc., correrá por cuenta del Propietario y las reparaciones por cuenta de la Contrata, si éstas son por vicios de obra o defectos de instalación. Sobre este apartado, el juicio del Decorador será inapelable.

**Art. 37.** Si las obras se encuentran en perfecto uso y conservación, se darán por recibidas definitivamente y quedará en este momento el Contratista relevado de toda responsabilidad legal que pudiera alcanzarle. Se ejecutará entonces la liquidación definitiva.

**Art. 38.** Con la entrega a la Propiedad del Certificado de Final de Obra, por parte del Director para su aprobación, éste dará por finalizado su servicio, pasando a la propiedad todos los derechos y responsabilidades sobre ella.

**Art. 39.** Además de todas las facultades particulares que corresponden al Director, expresadas en los artículos precedentes, es misión específica suya la dirección y supervisión de los trabajos que en las obras se realicen, bien por sí o por medio de sus representantes técnicos y ello con autoridad técnica legal, completa e indiscutible, incluso en todo lo no previsto.

---

## DISPOSICIONES ECONOMICAS

---

**Art. 40.** Como base fundamental de estas Condiciones Generales de Índole Económica 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.

. El precio de contrata es el del total de las unidades de obra, más los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

. El precio de Ejecución material es el total de las unidades de obra antes de aplicar los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

. El precio total es la suma del precio de contrata y la aplicación del IVA correspondiente.

**Art. 41.** Se podrá exigir al Contratista, para que responda del cumplimiento de lo contratado, una fianza sobre el presupuesto de las obras adjudicadas.

**Art. 42.** Si el Contratista o gremio se negase a hacer por su cuenta los trabajos precisos para utilizar la obra en las condiciones contratadas, el Decorador Director, en nombre y representación del Propietario, los ordenará ejecutar a un tercero, 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.

**Art. 43.** La fianza depositada será devuelta al Contratista o gremio 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, siempre que el contratista no haya tenido reclamación alguna contra él 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.

**Art. 44.** 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 el Diseñador de Interior/Decorador Director y el Contratista o gremio o sus representantes expresamente autorizados a estos efectos. El Contratista o gremio los presentará 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 que firmarán, por triplicado, el Decorador Director, el Propietario y el Contratista o gremio, o sus representantes autorizados a estos efectos por estos últimos.

**Art. 45.** Si el Contratista o gremio, antes de la firma del Contrato, no hubiese hecho la reclamación u observación oportuna, no podrá, 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 el 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.

**Art. 46.** Contratándose las obras a riesgo y ventura, es natural por ello que, en principio, no se debe admitir la revisión de precios contratados. No obstante, en obras de larga duración y dada la variabilidad continua de los jornales y sus cargas sociales, así como la de los materiales y transportes, que es característica de determinadas épocas anormales, se admite durante ellas y por períodos semestrales, la revisión de los precios contratados, bien en alza o en baja y en armonía con las oscilaciones de los precios en el mercado. Por ello, y en los casos de revisión de alza o baja oficial, el Contratista o gremio puede solicitarla del Propietario en cuanto se produzca cualquier alteración de precio que repercuta, alterando los Contratos. Ambas partes convendrán el nuevo precio unitario, antes de comenzar o continuar la ejecución de la unidad de obra en que intervenga el elemento cuyo precio en el mercado y por causa justificada, haya subido, especificándose y acordándose también previamente, la fecha a partir de la cual se aplicará el precio revisado.

**Art. 47.** El Contratista deberá percibir el importe de todas aquellas unidades de obra que haya 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 el Director 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, a los precios contradictorios fijados en el transcurso de las obras, de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego de Condiciones Generales de Índole Económica, a estos efectos, así como respecto a las partidas alzadas y obras accesorias y complementarias.

**Art. 48.** No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que el Director 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 el Director ordene, también por escrito, la ampliación de las contratadas.

**Art. 49.** En cualquier caso, las formas de pago por parte de la Propiedad al Contratista o gremios, deberá responder al mutuo acuerdo entre ambas partes, pudiéndose recoger lógicamente en contrato privado. El Diseñador de Interior/Decorador certificará y dará constancia del volumen de la obra realizada, confirmando, negando o ajustando las liquidaciones presentadas por el Contratista.

**Art. 50.** Si se realizaran obras fuera del Proyecto o por administración, los precios serán revisados por el Director Técnico. En su defecto, el Director se negará a participar en cualquier arbitraje de precios o discusión de los mismos.

**Art. 51.** Los pagos se efectuarán por el Propietario en los plazos previamente establecidos. En ningún caso el Contratista o gremios podrá, 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.

**Art. 52.** El importe de la indemnización que debe abonar el Contratista 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.

**Art. 53.** El Contratista 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.

---

## DISPOSICIONES GENERALES DE INDOLE LEGAL

---

**Art. 54.** Todas las partes se comprometen, en sus diferencias, al arbitrio de amigables componedores designados, uno de ellos por el Propietario, otro por la Contrata o gremios y tres por el Colegio Oficial de Diseñadores de Interior/ Decoradores, uno de los cuales será forzosamente el Director de la obra.

**Art. 55.** 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.

**Art. 56.** A pesar de los Contratos que se llevarán a efecto entre la Propiedad y la Empresa adjudicataria de la obra, el Director Técnico se reserva, en cualquier caso, el derecho de corregir o suspender el trabajo en la obra a los contratistas o gremios 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.

**Art. 57.** La Propiedad se compromete a aceptar todas las determinaciones que le competen en este Pliego de Condiciones. La asignación de la obra a un contratista o gremio, presupone asimismo la aceptación de todas las determinaciones y extremos que se deducen del presente Pliego de Condiciones.

**Art. 58.** El Contratista o gremio es responsable de la ejecución de los trabajos en las condiciones establecidas en el Contrato y en los documentos que componen el Proyecto (la Memoria no tendrá consideración de documento del Proyecto). Como consecuencia de ello, vendrá obligado a la demolición y construcción de todo lo mal ejecutado, sin que pueda servir de excusa el que el Diseñador de Interior/Decorador Director haya examinado y reconocido la construcción durante las obras, ni el que hayan sido abonadas en liquidaciones parciales.

**Art. 59.** El Contratista se obliga a lo establecido en la LEY DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES y demás normativa vigente, asimismo a disponer de Seguro de Responsabilidad Civil.

**Art. 60.** Serán de cargo y cuenta de un único Contratista o de la Propiedad el vallado y la custodia de la obra. Toda observación referente a este punto será puesta inmediatamente en conocimiento de Diseñador de Interior/ Decorador Director. El Contratista o la Propiedad es responsable 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.

**Art. 61.** En casos de accidentes ocurridos a los operarios, con motivo y en el ejercicio de los trabajos para la ejecución de las obras. el Contratista o gremio se atenderá a lo dispuesto, a estos respectos, en la legislación vigente siendo, en todo caso, único responsable de su incumplimiento y sin que, por ningún concepto pueda quedar afectada la Propiedad por responsabilidad en cualquier aspecto. El Contratista o gremio está obligado a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes preceptúan, para evitar en lo posible accidentes a los obreros o a los viandantes. De los accidentes o perjuicios de todo género que, por no cumplir el Contratista o gremios lo legislado sobre la materia, pudieran acaecer o sobrevenir, será éste el único responsable, o sus representantes en la obra, ya que se considera que en los precios contratados están incluidos todos los gastos precisos para cumplimentar debidamente dichas disposiciones legales.

**Art. 62.** El Contratista o gremio será responsable de todos los accidentes que, por inexperiencia o descuido, sobrevinieran tanto en la edificación donde se efectúen las obras como en las contiguas. Será por tanto, de su cuenta el abono de las indemnizaciones a quien corresponda y cuando a ello hubiera lugar, de todos los daños y perjuicios que puedan causarse en las operaciones de ejecución de las obras. El Contratista cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo exhibir, cuando a ello fuera requerido, el justificante de tal cumplimiento.

**Art. 63.** 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 propios trabajos que se realizan, correrá a cargo del Contratista o de la Propiedad, siempre que, en las condiciones particulares del Proyecto no se estipule lo contrario.

**Art. 64.** El Contratista tiene derecho a sacar copias, a su costa, de los planos, presupuestos y pliegos de condiciones y demás elementos del proyecto. El Decorador, si el Contratista lo solicita, autorizará estas copias con su firma una vez confrontadas.

**Art. 65.** Se considerarán causas suficientes de rescisión las que a continuación se señalan:

- 1.º La muerte o incapacidad del Contratista.
- 2.º La quiebra del Contratista.
- 3.º 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, el Propietario puede admitir o rechazar el ofrecimiento, sin que en este último caso tengan aquéllos derecho a indemnización alguna.

4.º Las alteraciones del Contrato por las causas siguientes:

A) La modificación del Proyecto en forma tal que represente alteraciones fundamentales del mismo, a juicio del Decorador Director 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.º 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.º La suspensión de obra comenzada, siempre que el plazo de suspensión haya excedido de seis meses.

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

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

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

10.º El abandono de la obra sin causa justificada.

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

**Art. 66.** El Contratista o gremio estará obligado a asegurar la obra contratada durante todo el tiempo que dure su ejecución hasta la recepción definitiva, así como durante el tiempo de responsabilidad establecido por la normativa vigente para cada tipo de obra.

La cuantía del seguro coincidirá en cada momento, con el valor que tengan por Contrata los objetos que están asegurados. El importe abonado por la Sociedad Aseguradora, en caso de siniestro se ingresará en cuenta a nombre del Propietario, para que con cargo a ella, se abone la obra que se construya y a medida que ésta se va realizando. El reintegro de dicha cantidad al Contratista o gremio se efectuará por certificaciones, como el resto de trabajos de la construcción.

En ningún caso, salvo conformidad expresa del Contratista o gremio, hecha en documento público, el Propietario 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 Contratista o gremio 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 Contratista o gremio por el siniestro, que serán tasados a estos efectos por el Diseñador de Interior/ Decorador Director.

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 o pólizas de Seguros, los pondrá el Contratista o gremio, antes de contarlos en conocimiento del Propietario. al objeto de recabar de éste, su previa conformidad o reparos.

**Art. 67.** Si el 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 el Propietario antes de la recepción definitiva, el Decorador Director, en representación del Propietario, procederá a disponer todo lo que sea preciso para que se atienda a la vigilancia, limpieza y todo lo que fuera menester para su buena conservación, abonándose todo ello por cuenta de la Contrata o gremio afectado.

Al abandonar el Contratista o gremio la obra, tanto por buena terminación de la misma como en el caso de rescisión del Contrato, está obligado a dejarlo desocupado y limpio en el plazo que el Diseñador de Interior/Decorador Director fije. Después de la recepción provisional de la obra y en el caso de que la conservación de la misma corra a cargo del Contratista, no deberá haber en él, 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, está obligado el Contratista o gremio a revisar y repasar la obra durante el plazo expresado, procediendo en la forma prevista en el presente Pliego de Condiciones Económicas.

El plazo de garantía deberá estipularse en el contrato suscrito entre la propiedad y el constructor y en cualquier caso no deberá ser inferior a un año.

**Art. 68.** El Diseñador de Interior/Decorador Director 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.

---

## DISPOSICIONES TECNICAS

---

**Art. 69.** Todos los trabajos se ejecutarán con arreglo a las buenas prácticas de la construcción de acuerdo con las condiciones establecidas en el art. 7 del Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación..

**Art. 70.** En todos los trabajos que se realicen en la obra se observarán las normas vigentes sobre PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, y en especial lo dispuesto en el REAL DECRETO 1.627/ 1997 DE 24 DE OCTUBRE que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras, y ANEXOS..



**Art. 71.** Todos los materiales y productos de construcción llevarán el marcado CEE de conformidad con la Directiva 89/106 CEE, transpuesta por Real Decreto 1630/1992 modificado por Real Decreto 1329/1995. Asimismo deberán cumplir con el Real Decreto 312/2005 “**clasificación de los productos de la construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y resistencia al fuego**” que se concreta en las normas europeas UNE-EN 13501- 1:2002, así como lo establecido por el CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION - **CTE**, en sus Documentos Básicos **SI** –Seguridad en caso de Incendio - **SU** Seguridad de utilización - **HE** Ahorro de energía, **HR**- Protección contra el Ruido - **HS**-Salubridad en aquellos casos en que sea preciso.

**Art. 72.** El replanteo será supervisado por el Diseñador de Interior/ Decorador Director de la obra, y realizado por el Contratista o gremio para su buen desarrollo y precisión.

---

## CONDICION FINAL

---

Los documentos del Proyecto redactados por el Diseñador de Interior/Decorador que suscribe, y el conjunto de normas y condiciones que figuran en el presente Pliego de Condiciones, constituyen el Contrato que determina y regula las obligaciones y derechos de las partes contratantes, las cuales se obligan a dirimir todas las divergencias que, hasta su total cumplimiento, pudieran surgir, por amigables componedores y preferentemente por el Diseñador de Interior/ Decorador Director de los trabajos o, en su defecto, por el Diseñador/Decorador o Decoradores designados a estos efectos por el Colegio Oficial de Diseñadores de Interior/Decoradores de La Rioja.

, de

Diseñador de Interior/Decorador

La Propiedad / Representante