



# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

## INDICE

<b>CAPITULO PRELIMINAR. - DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Cláusula 1. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLIEGO .....	3
Cláusula 2. DOCUMENTACIÓN DEL CONTRATO DE OBRA .....	3
Cláusula 3. SEGURIDAD Y SALUD. ....	3
Cláusula 4. PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS .....	4
Cláusula 5. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD Y PLANOS AS-BUILT.....	4
Cláusula 6. CARTEL INFORMATIVO Y SEÑALIZACIÓN DE LA OBRA. ....	4
<b>CAPITULO I.- CONDICIONES FACULTATIVAS .....</b>	<b>5</b>
<b>EPÍGRAFE 1.º. - DELIMITACIÓN GENERAL DE FUNCIONES TÉCNICAS .....</b>	<b>5</b>
Cláusula 7. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS, RESPONSABLE DEL CONTRATO Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD. ....	5
Cláusula 8. EL TÉCNICO DIRECTOR.....	5
Cláusula 9. TÉCNICO EN CONTROL DE EJECUCIÓN .....	5
Cláusula 10. EL COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.....	6
Cláusula 11. EL ADJUDICATARIO, CONTRATISTA o CONSTRUCTOR.....	6
<b>EPÍGRAFE 2.º. - DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONSTRUCTOR.....</b>	<b>7</b>
Cláusula 12. VERIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO .....	7
Cláusula 13. OFICINA EN LA OBRA .....	7
Cláusula 14. REPRESENTACIÓN DEL CONTRATISTA .....	7
Cláusula 15. PRESENCIA DEL CONSTRUCTOR EN LA OBRA .....	7
Cláusula 16. TRABAJOS NO ESTIPULADOS EXPRESAMENTE .....	7
Cláusula 17. INTERPRETACIONES, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO.....	8
Cláusula 18. SOLICITUD DE ACLARACIONES DEL CONSTRUCTOR .....	8
Cláusula 19. RECLAMACIONES CONTRA LAS ORDENES DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.....	8
Cláusula 20. RECUSACIÓN POR EL CONTRATISTA DEL PERSONAL NOMBRADO POR EL TÉCNICO DIRECTOR .....	8
Cláusula 21. FALTAS DEL PERSONAL .....	8
Cláusula 22. SUBCONTRATACIÓN .....	8
<b>EPÍGRAFE 3.º. - PRESCRIPCIONES GENERALES RELATIVAS A LOS TRABAJOS, A LOS MATERIALES Y A LOS MEDIOS AUXILIARES.....</b>	<b>8</b>
Cláusula 23. CAMINOS Y ACCESOS.....	9
Cláusula 24. REPLANTEO .....	9
Cláusula 25. COMIENZO DE LA OBRA. RITMO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS .....	9
Cláusula 26. ORDEN DE LOS TRABAJOS .....	9
Cláusula 27. FACILIDADES PARA OTROS CONTRATISTAS.....	9
Cláusula 28. AMPLIACIÓN DEL PROYECTO POR CAUSAS IMPREVISTAS O DE FUERZA MAYOR.....	9
Cláusula 29. PRORROGA POR CAUSA DE FUERZA MAYOR .....	9
Cláusula 30. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA EN EL RETRASO DE LA OBRA.....	10
Cláusula 31. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS .....	10
Cláusula 32. OBRAS OCULTAS .....	10
Cláusula 33. TRABAJOS DEFECTUOSOS.....	10
Cláusula 34. VICIOS OCULTOS.....	10
Cláusula 35. DE LOS MATERIALES Y DE LOS APARATOS. SU PROCEDENCIA .....	10
Cláusula 36. PRESENTACIÓN DE MUESTRAS.....	11
Cláusula 37. MATERIALES NO UTILIZABLES.....	11
Cláusula 38. MATERIALES Y APARATOS DEFECTUOSOS.....	11
Cláusula 39. GASTOS OCASIONADOS POR PRUEBAS Y ENSAYOS .....	11

<b>Firmado por:</b> E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>		
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/29 -	



# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Cláusula 40.	LIMPIEZA DE LAS OBRAS.....	11
Cláusula 41.	OBRAS SIN PRESCRIPCIONES .....	11
<b>EPÍGRAFE 4.º. - DE LAS RECEPCIONES .....</b>		
Cláusula 42.	DE LAS RECEPCIONES PROVISIONALES.....	11
Cláusula 43.	DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA .....	12
Cláusula 44.	MEDICIÓN DEFINITIVA DE LOS TRABAJOS Y LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA OBRA.....	12
Cláusula 45.	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS RECIBIDAS PROVISIONALMENTE .....	12
Cláusula 46.	DE LAS RECEPCIONES DE TRABAJOS CUYA CONTRATA HAYA SIDO RESCINDIDA.....	12
<b>CAPITULO II.- CONDICIONES ECONÓMICAS.....</b>		
<b>EPÍGRAFE 1.º. - PRINCIPIO GENERAL.....</b>		
Cláusula 47.	COBRO .....	12
<b>EPÍGRAFE 2.º. - FIANZAS Y GARANTÍAS .....</b>		
Cláusula 48.	GENERALIDAD.....	13
Cláusula 49.	FIANZA PROVISIONAL .....	13
Cláusula 50.	EJECUCIÓN DE TRABAJOS CON CARGO A LA FIANZA .....	13
Cláusula 51.	DE SU DEVOLUCIÓN EN GENERAL .....	13
Cláusula 52.	DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA O GARANTÍA EN EL CASO DE EFECTUARSE RECEPCIONES PARCIALES .....	13
<b>EPÍGRAFE 3.º. - DE LOS PRECIOS .....</b>		
Cláusula 53.	COMPOSICIÓN DE LOS PRECIOS UNITARIOS .....	13
Cláusula 54.	BENEFICIO INDUSTRIAL .....	14
Cláusula 55.	PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL .....	14
Cláusula 56.	PRECIO DE CONTRATA.....	14
Cláusula 57.	PARTIDAS ALZADAS .....	14
Cláusula 58.	PRECIOS CONTRADICTORIOS.....	14
Cláusula 59.	MEDICIONES Y APLICACIÓN DE PRECIOS.....	14
Cláusula 60.	REVISIÓN DE PRECIOS.....	14
Cláusula 61.	ACOPIO DE MATERIALES.....	15
<b>EPÍGRAFE 4.º. - DE LA VALORACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS .....</b>		
Cláusula 62.	FORMAS VARIAS DE ABONO DE LAS OBRAS.....	15
Cláusula 63.	RELACIONES VALORADAS Y CERTIFICACIONES.....	15
Cláusula 64.	MEJORAS DE OBRAS LIBREMENTE EJECUTADAS .....	16
Cláusula 65.	ABONO DE TRABAJOS PRESUPUESTADOS CON PARTIDA ALZADA.....	16
Cláusula 66.	ABONO DE AGOTAMIENTOS, ENSAYOS Y OTROS TRABAJOS ESPECIALES NO CONTRATADOS .....	16
Cláusula 67.	PAGOS.....	17
Cláusula 68.	ABONO DE TRABAJOS EJECUTADOS DURANTE EL PLAZO DE GARANTÍA .....	17
<b>EPÍGRAFE 5.º. - DE LAS INDEMNIZACIONES MUTUAS.....</b>		
Cláusula 69.	IMPORTE DE LA INDEMNIZACIÓN POR RETRASO NO JUSTIFICADO EN EL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS .....	17
Cláusula 70.	DEMORA DE LOS PAGOS.....	17
<b>EPÍGRAFE 6.º. - VARIOS .....</b>		
Cláusula 71.	MEJORAS Y AUMENTOS DE OBRA. CASOS CONTRARIOS .....	17
Cláusula 72.	UNIDADES DE OBRA DEFECTUOSAS PERO ACEPTABLES .....	18
Cláusula 73.	SEGURO DE LAS OBRAS .....	18
Cláusula 74.	CONSERVACIÓN DE LA OBRA.....	18
Cláusula 75.	USO POR EL CONTRATISTA DE EDIFICIO O BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN.....	19
<b>CAPITULO III.- CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES .....</b>		
Cláusula 76.	CALIDAD DE LOS MATERIALES .....	19
Cláusula 77.	PRUEBAS Y ENSAYOS DE MATERIALES.....	19
Cláusula 78.	MATERIALES NO CONSIGNADOS EN PROYECTO. ....	19

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 2/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Cláusula 79.	CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN.....	19
Cláusula 80.	PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS.....	19
<b>ANEXO DE CONTENIDOS TÉCNICOS PCAP.....</b>		<b>23</b>
<b>PLAN DE OBRA .....</b>		<b>29</b>

### CAPITULO PRELIMINAR. - DISPOSICIONES GENERALES

#### Cláusula 1. NATURALEZA Y OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (En adelante PPTP) que ha de regir la realización de la ejecución de la obra denominada “ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (ARRU) DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE – 2ª FASE” – LOTE A2 (Bloques 9 al 17); situado en Urbanización Benahoare (Parcela A); conforme al 2º modificado del proyecto redactado por los arquitectos don Jorge Sastre Segura y David Pérez Barrera; fijando los niveles técnicos y de calidad exigibles, precisando las intervenciones que correspondan, según el contrato, pliego de cláusulas administrativas particulares y con arreglo a la legislación aplicable, al contratista o constructor de la misma, sus técnicos y encargados, a los técnicos directores, así como las relaciones entre todos ellos y sus correspondientes obligaciones en orden al cumplimiento del contrato de obra. A tal fin, además de lo contenido en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, resultarán de aplicación las especificaciones contenidas en los Pliegos de Condiciones Técnicas, Facultativas, Económicas y Legal contenidas en el citado Proyecto.

#### Cláusula 2. DOCUMENTACIÓN DEL CONTRATO DE OBRA.

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

- 1º.- Las condiciones fijadas en el contrato junto con los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- 2º.- Todos los documentos que conforman el Proyecto redactado por don Jorge Sastre Segura y David Pérez Barrera **ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (ARRU) DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE – 2ª FASE – MODIFICADO LOTE Nº 2 (Bloques 9-17)** (Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto, Pliegos de Prescripciones).
- 3º.- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales vigentes para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales (PG3/75) y aprobado por Orden Ministerial de 6 de febrero de 1976. Serán de aplicación, como prescripciones de obligado cumplimiento todas las modificaciones del PG-3/75 aprobadas por Ordenes-Circulares de la Dirección General de Carreteras
- 4º.- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura 1960, aprobado por Orden de 4 de junio de 1973 por la que se adopta oficialmente para la Dirección de Obras del Ministerio de la Vivienda.
- 5º.- Pliego General de Condiciones Técnicas de la Edificación elaborado por la Fundación CIEC (Centro de Información y Economía de la Construcción de Canarias)
- 6º.- 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.

#### Cláusula 3. SEGURIDAD Y SALUD.

En cumplimiento del Artículo 7 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; en un plazo inferior a 10 días desde la firma del contrato, la contratista se verá obligada a elaborar un Plan de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra donde se analice, estudie, desarrolle y

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 3/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

complemente las previsiones contenidas en el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por la Administración antes del inicio de la obra, con el correspondiente informe del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, o del director de las obras, en su caso.

En todo caso, respecto del plan de seguridad y salud en las obras de construcción se estará a lo dispuesto sobre el mismo en el RD. 1627/1997, de 24 de octubre.

Conforme a lo establecido en el artículo 16.2.a) del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (RD 1109/2007), el contratista deberá comunicar cada subcontratación anotada en el Libro de Subcontratación al coordinador de seguridad y salud.

### Cláusula 4. PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS

En cumplimiento a lo establecido en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; en un plazo inferior a 10 días desde la firma del contrato, la adjudicataria de las obras deberá presentar un Plan de Gestión de RCD con el contenido mínimo establecido en dicho real decreto. El Plan, una vez aprobado por la dirección facultativa, y aceptado por la propiedad, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra

Las cantidades que deban ser satisfechas por la adjudicataria por las determinaciones contenidas en el Plan de Gestión de RCD elaborado, se entienden comprendidas en el presupuesto base de licitación del presente contrato, sin que puedan suponer aumento en el mismo.

Por otro lado, en el caso de que en el proyecto se lleven a cabo trabajos de movimiento de tierras (excavaciones, rellenos, transportes a vertedero, etc.), no se tendrá en cuenta el posible factor de esponjamiento entre volúmenes antes y después de la excavación de las unidades afectadas, considerándose que para la medición y abono de las unidades correspondientes, el posible efecto del esponjamiento ya se encuentra incluido en el precio de la unidad de obra aunque no esté expresamente descrito en su texto o en su descompuesto. Por lo tanto, las mediciones y abonos correspondientes se efectuarán siempre considerando únicamente el volumen en banco.

### Cláusula 5. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD Y PLANOS AS-BUILT

El contratista deberá redactar y entregar a la dirección facultativa para su aprobación y Plan de Control de Calidad de la Obra. El control de calidad de las obras incluirá, al menos:

- El control de recepción en obra de los productos y materiales a utilizar.
- El control de ejecución de la obra.
- El control de la obra terminada.

Una vez finalizada la obra, la documentación del seguimiento del control será entregada por el director de la ejecución de la obra, al Ayuntamiento. Junto con la documentación de control de obra finalizada, se entregarán los planos as-built elaborados por el Contratista durante la ejecución de los trabajos.

Se entenderá por planos as-built, la documentación gráfica de la obra correspondiente a la construcción real realizada por el contratista. El contratista marcará los cambios en rojo para ofrecer una versión detallada de las obras terminadas. Los dibujos as-built reflejan todos los cambios realizados durante la construcción, las dimensiones exactas, la ubicación y la geometría de las obras terminadas. Los planos as-built deberán estar georeferenciados por coordenadas utm.

### Cláusula 6. CARTEL INFORMATIVO Y SEÑALIZACIÓN DE LA OBRA.

Los costes de los carteles y la señalización informativa de la actuación serán con cargo al adjudicatario de las obras. El director de las obras indicará las características, dimensiones y ubicación de los carteles y señalización informativa.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 4/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

La empresa adjudicataria estará obligada a colocar en lugar visible de la obra el cartel indicativo de los trabajos de acuerdo con el Modelo de cartel exigido con motivo de la financiación de la obra y demás especificaciones exigidas por la normativa de aplicación.

### CAPITULO I.- CONDICIONES FACULTATIVAS

#### EPÍGRAFE 1.º. - DELIMITACIÓN GENERAL DE FUNCIONES TÉCNICAS

##### Cláusula 7. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS, RESPONSABLE DEL CONTRATO Y COORDINACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD.

El Excmo. Ayuntamiento de La Palma ha contratado con don Jorge Sastre Segura el servicio de “ASISTENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN DEL ARRU DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE – 2ª FASE”. Entre los servicios, se encuentra la dirección de obras, dirección de ejecución de obras y la coordinación de seguridad y salud de las obras, el adjudicatario dispone de un equipo de arquitectos, arquitectos técnicos, e ingenieros técnicos industriales. La concreta designación de los técnicos que participarán en la dirección y coordinación de seguridad y salud de las obras se efectuará con antelación a la firma del acta de replanteo, a propuesta del adjudicatario del servicio de Asistencia Técnica y Administrativa. El técnico director de las obras será, asimismo, responsable del contrato; al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que el órgano de contratación le atribuya, de conformidad con el Artículo 62 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público

##### Cláusula 8. EL TÉCNICO DIRECTOR

Corresponde al técnico director:

- d) Comprobar la adecuación de la cimentación y/o contenciones proyectadas a las características reales del suelo.
- e) Redactar los complementos o rectificaciones del proyecto que se precisen.
- f) Asistir a las obras, cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones complementarias que sean precisas para conseguir la correcta solución arquitectónica.
- g) Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurren a la dirección con función propia en aspectos parciales de su especialidad.
- h) Aprobar el Plan de Residuos de la obra y gestión de los mismos.
- i) Aprobar las certificaciones parciales de obra, la liquidación final y asesorar a la administración en el acto de la recepción.
- j) Preparar la documentación final de la obra y expedir y suscribir en unión del Técnico de control de ejecución, el certificado final de la misma.

##### Cláusula 9. TÉCNICO EN CONTROL DE EJECUCIÓN

Corresponde al Técnico en Control de Ejecución:

- a) Estudio y análisis del proyecto. Se plasmará en un documento que contemple, desde la óptica de la ejecución material de la obra, cuanto se considere más conveniente en orden al mejor desarrollo de dicha ejecución. En particular, el documento podrá contener:
  - a).1. La comprobación de las características geométricas del terreno.
  - a).2. La organización de tipo general que sea conveniente adoptar para la ejecución de la obra, precisando, entre otras, la accesibilidad, los acopios, carga, descarga y elevación de los materiales, existencia de fuentes de energía, etc.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 5/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

- a).3. Las circunstancias que en relación con el control práctico de la obra sea recomendable tener en cuenta para la correcta dirección de la ejecución material; sistemática a establecer para el control de calidad en la recepción de materiales y en la ejecución de las unidades de obra, en base a las especificaciones del proyecto, particularmente en los controles por imperativos legales.
- b) Planificar, a la vista del proyecto arquitectónico, del contrato y de la normativa técnica de aplicación, el control de calidad y económico de las obras.
- c) Informar el Plan de Residuos de la obra y su gestión y colaborar con la dirección de las obras hasta la aprobación del mismo.
- d) Efectuar el replanteo de la obra y preparar el acta correspondiente, suscribiéndola en unión del Técnico Director y del Constructor.
- e) Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al proyecto, a las normas técnicas de obligado cumplimiento y a las reglas de buenas construcciones.

### Cláusula 10. EL COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN 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) Tomar las decisiones técnicas y de organización con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo que vayan a desarrollarse simultánea o sucesivamente.
- c) Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas, los subcontratistas y los trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de acción preventiva.
- d) Contratar las instalaciones provisionales, los sistemas de seguridad y salud, y la aplicación correcta de los métodos de trabajo.
- e) Adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras.

### Cláusula 11. EL ADJUDICATARIO, CONTRATISTA o CONSTRUCTOR

Corresponde al Adjudicatario del contrato, Contratista o Constructor (en adelante Constructor):

- a) Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- b) Elaborar, antes del comienzo de las obras, el Plan de Seguridad y Salud de la obra en aplicación del estudio correspondiente, y disponer, en todo caso, la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- c) Suscribir con el/los técnico/s director/es y el técnico/s director/es de la ejecución, el acta de replanteo de la obra.
- d) Ostentar la Jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinar las intervenciones de los subcontratistas y trabajadores autónomos.
- e) Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción del Técnico director de la Ejecución, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- f) Llevar a cabo la ejecución material de las obras de acuerdo con el proyecto, las normas técnicas de obligado cumplimiento y las reglas de la buena construcción.
- g) Custodiar el Libro de órdenes y seguimiento de la obra, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 6/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

- h) Facilitar al técnico director de ejecución, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.
- i) Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.
- j) Suscribir con el responsable del contrato el acta de recepción de la obra.
- k) Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros durante la obra.

### EPÍGRAFE 2.º. - DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONSTRUCTOR

#### Cláusula 12. VERIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO

Antes de dar comienzo a las obras, el Constructor manifestará que la documentación aportada le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de la obra contratada, o en caso contrario, solicitará por escrito las aclaraciones pertinentes.

#### Cláusula 13. OFICINA EN LA OBRA

El Constructor habilitará en la obra una oficina. En dicha oficina tendrá siempre con Contratista a disposición de la Dirección Facultativa:

- a) El Proyecto de Ejecución.
- b) Título habilitante para la ejecución de las obras.
- c) El Libro de Ordenes y Asistencias.
- d) El Plan de Seguridad e Higiene.
- e) El Libro de Incidencias.
- f) El Reglamento y Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- g) La documentación de los seguros mencionados en la Cláusula 73.

Dispondrá además el Constructor una oficina para la Dirección facultativa, convenientemente acondicionada para que en ella se pueda trabajar con normalidad a cualquier hora de la jornada.

#### Cláusula 14. REPRESENTACIÓN DEL CONTRATISTA

El Constructor viene obligado a comunicar a la administración y a la Dirección Facultativa, la persona designada como delegado suyo en la obra, que tendrá el carácter de jefe de la misma, con presencia permanente en la obra, con dedicación plena y con facultades para representarle y adoptar en todo momento cuantas decisiones competen a la contrata.

Serán sus funciones las correspondientes al Constructor según se especifica en la Cláusula 11.

El delegado del Contratista será un técnico cuya titulación de grado o equivalente en: Arquitectura, Arquitectura Técnica, Ingeniería Civil (con o sin master en Ingeniería de Caminos Canales y Puertos), Ingeniería Ambiental, Ingeniería en Ciencias y Tecnologías del mar, Ingeniería Industrial (Energía, Materiales, Eléctrica, Tecnologías Industriales, Mecánica, etc.)

El incumplimiento de esta obligación o, en general, la falta de cualificación suficiente por parte del personal según la naturaleza de los trabajos, facultará al Técnico Director para ordenar la paralización de las obras sin derecho a reclamación alguna, hasta que se subsane la deficiencia.

#### Cláusula 15. PRESENCIA DEL CONSTRUCTOR EN LA OBRA

El Constructor, por si o por medio de sus técnicos, o encargados estará presente durante la jornada legal de trabajo y acompañará al Técnico Director o al Técnico Director de Ejecución, en las visitas que hagan a las obras, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos que se consideren necesarios y suministrándoles los datos precisos para la comprobación de mediciones y liquidaciones.

#### Cláusula 16. TRABAJOS NO ESTIPULADOS EXPRESAMENTE

Es obligación de la contrata el ejecutar cuando sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aun cuando no se halle expresamente determinado en los documentos de Proyecto,

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 7/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

siempre que, sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga el Técnico Director dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos habiliten para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

Se requerirá reformado de proyecto con su aprobación por órgano correspondiente, toda variación que suponga incremento de precios de alguna unidad de obra en más del 20 por 100 o del total del presupuesto en más de un 10 por 100.

### **Cláusula 17. INTERPRETACIONES, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO**

Cuando se trate de aclarar, interpretar o modificar preceptos de los Pliegos de Condiciones o indicaciones de los planos o croquis, las órdenes e instrucciones correspondientes se comunicarán al Constructor, pudiendo éste solicitar que se le comuniquen por escrito, con detalles necesarios para la correcta ejecución de la obra.

Cualquier reclamación que, en contra de las disposiciones tomadas por éstos, crea oportuno hacer el Constructor, habrá de dirigirla, dentro precisamente del plazo de tres días, a quién la hubiere dictado, el cual dará al Constructor el correspondiente recibo, si éste lo solicitase.

### **Cláusula 18. SOLICITUD DE ACLARACIONES DEL CONSTRUCTOR**

El Constructor podrá requerir del Técnico Director o del Técnico Director de Ejecución, según sus respectivos cometidos, las instrucciones o aclaraciones que se precisen para la correcta interpretación y ejecución de lo proyectado.

### **Cláusula 19. RECLAMACIONES CONTRA LAS ORDENES DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA**

Las reclamaciones que el Contratista quiera hacer contra las órdenes o instrucciones dimanadas de La Dirección Facultativa, solo podrá presentarlas, ante la administración, si son de orden económico y de acuerdo con las condiciones de los Pliegos correspondientes. Contra disposiciones de orden técnico del Técnico Director o del Técnico Director de Ejecución, no se admitirá reclamación alguna, pudiendo el Contratista salvar su responsabilidad, si lo estima oportuno, mediante exposición razonada dirigida al Técnico Director y responsable del contrato, el cual podrá limitar su contestación al acuse de recibo, que en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

### **Cláusula 20. RECUSACIÓN POR EL CONTRATISTA DEL PERSONAL NOMBRADO POR EL TÉCNICO DIRECTOR**

El Constructor no podrá recusar a los Técnicos Directores o personal encargado por éstos de la vigilancia de las obras, ni pedir que por parte de la administración se designen otros facultativos para los reconocimientos y mediciones.

Cuando se crea perjudicado por la labor de éstos procederá de acuerdo con lo estipulado en la cláusula precedente, pero sin que por esta causa puedan interrumpirse ni perturbarse la marcha de los trabajos.

### **Cláusula 21. FALTAS DEL PERSONAL**

El Técnico Director, en supuestos de desobediencia a sus instrucciones, manifiesta incompetencia o negligencia grave que comprometan o perturben la marcha de los trabajos, podrá requerir al Contratista para que aparte de la obra a los dependientes u operarios causantes de la perturbación.

### **Cláusula 22. SUBCONTRATACIÓN**

El Contratista podrá subcontratar capítulos o unidades de obra a otros contratistas e industriales, con sujeción en su caso, a lo estipulado en el Contrato de obras y sin perjuicio de sus obligaciones como Contratista general de la obra.

## **EPÍGRAFE 3.º. - PRESCRIPCIONES GENERALES RELATIVAS A LOS TRABAJOS, A LOS MATERIALES Y A LOS MEDIOS AUXILIARES**

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 8/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

### Cláusula 23. CAMINOS Y ACCESOS

El Constructor dispondrá por su cuenta los accesos a la obra y el cerramiento o vallado de ésta. El Coordinador de seguridad y salud podrá exigir su modificación o mejora.

### Cláusula 24. REPLANTEO

El Constructor iniciará las obras con el replanteo de las mismas en el terreno, señalando las referencias principales que mantendrá como base de ulteriores replanteos parciales. Dichos trabajos se considerarán a cargo del Contratista e incluido en su oferta.

El Constructor someterá el replanteo a la aprobación del Técnico Director de Ejecución y una vez esto haya dado su conformidad preparará un acta acompañada de un plano que deberá ser aprobada por el Técnico Director, siendo responsabilidad del Constructor la omisión de este trámite.

### Cláusula 25. COMIENZO DE LA OBRA. RITMO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

El Constructor dará comienzo a las obras en el plazo marcado en el Contrato suscrito con la administración, desarrollándolas en la forma necesaria para que dentro de los períodos parciales en aquél señalados queden ejecutados los trabajos correspondientes y, en consecuencia, la ejecución total se lleve a efecto dentro del plazo exigido en el Contrato.

De no existir mención alguna al respecto en el contrato de obra, se estará al plazo previsto en el Estudio de Seguridad y Salud, y si este tampoco lo contemplara, las obras deberán comenzarse un mes antes de que venza el plazo previsto en las normativas urbanísticas de aplicación.

Obligatoriamente y por escrito, deberá el Contratista dar cuenta al Técnico Director y al Técnico Director de Ejecución y al Coordinador de seguridad y salud del comienzo de los trabajos al menos con tres días de antelación.

### Cláusula 26. ORDEN DE LOS TRABAJOS

En general, la determinación del orden de los trabajos es facultad de la contrata, salvo aquellos casos en que, por circunstancias de orden técnico, estime conveniente su variación la Dirección Facultativa.

### Cláusula 27. FACILIDADES PARA OTROS CONTRATISTAS

De acuerdo con lo que requiera la Dirección Facultativa, el Contratista General deberá dar todas las facilidades razonables para la realización de los trabajos que le sean encomendados a todos los demás Contratistas que intervengan en la obra. Ello sin perjuicio de las económicas a que haya lugar entre Contratistas por utilización de medios auxiliares o suministros de energía u otros conceptos.

En caso de litigio, ambos Contratistas estarán a lo que resuelva la Dirección Facultativa.

### Cláusula 28. AMPLIACIÓN DEL PROYECTO POR CAUSAS IMPREVISTAS O DE FUERZA MAYOR

Cuando sea preciso por motivo imprevisto o por cualquier accidente, ampliar el Proyecto, no se interrumpirán los trabajos, continuándose según las instrucciones dadas por el Técnico Director en tanto se formula o se tramita el Proyecto Reformado.

El Constructor está obligado a realizar con su personal y sus materiales cuanto la Dirección de las obras disponga para apeos, apuntalamientos, derribos, recalzos o cualquier otra obra de carácter urgente, anticipando de momento este servicio, cuyo importe le será consignado en un presupuesto adicional o abonado directamente, de acuerdo con lo que se convenga.

### Cláusula 29. PRORROGA POR CAUSA DE FUERZA MAYOR

Si por causa de fuerza mayor o independiente de la voluntad del Constructor, éste no pudiese comenzar las obras, o tuviese que suspenderlas, o no le fuera posible terminarlas en los plazos prefijados, se le otorgará una prórroga proporcionada para el cumplimiento de la contrata, previo informe favorable del Técnico Director. Para ello, el Constructor expondrá, en escrito dirigido al Técnico Director, la causa que impide la ejecución o la marcha de los trabajos y el retraso que por ello se originaría en los plazos acordados, razonando debidamente la prórroga que por dicha causa solicita.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 9/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



**Cláusula 30. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA EN EL RETRASO DE LA OBRA**

El Contratista no podrá excusarse de no haber cumplido los plazos de obras estipulados, alegando como causa la carencia de planos u órdenes de la Dirección Facultativa, a excepción del caso en que habiéndolo solicitado por escrito no se le hubiesen proporcionado.

**Cláusula 31. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS**

Todos los trabajos se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto, a las modificaciones del mismo que previamente hayan sido aprobadas y a las órdenes e instrucciones que bajo su responsabilidad impartan el Técnico Director o el Técnico Director de Ejecución, o el coordinador de seguridad y salud, al Constructor, dentro de las limitaciones presupuestarias y de conformidad con lo especificado en el artículo 12.

**Cláusula 32. OBRAS OCULTAS**

De todos los trabajos y unidades de obra que hayan de quedar ocultos a la terminación del edificio, el constructor levantará los planos precisos para que queden perfectamente definidos; estos documentos se extenderán por triplicado, entregándose: uno, al Técnico Director; otro, al Técnico director de ejecución; y, el tercero, al Contratista, firmados todos ellos por los tres. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables e irrecusables para efectuar las mediciones.

**Cláusula 33. TRABAJOS DEFECTUOSOS**

El Constructor debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en el Proyecto, y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho documento.

Por ello, y hasta que tenga lugar la recepción sin reservas del edificio, es responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en éstos puedan existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que le exonere de responsabilidad el control que compete al Técnico Director de Ejecución, ni tampoco el hecho de que estos trabajos hayan sido valorados en las certificaciones parciales de obra, que siempre se entenderán extendidas y abonadas a buena cuenta.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando el Técnico Director de Ejecución advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados o los aparatos colocados no reúnen las condiciones preceptuadas, ya sea en el curso de la ejecución de los trabajos, o finalizados éstos, y antes de verificarse la recepción definitiva de la obra, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado, y todo ello a expensas de la contrata. Si ésta no estimase justa la decisión y se negase a la demolición y reconstrucción ordenadas, se planteará la cuestión ante el Técnico Director de la obra, quien resolverá.

**Cláusula 34. VICIOS OCULTOS**

Si el Técnico Director de Ejecución 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 de la obra, los ensayos, destructivos o no, que crea necesarios para reconocer los trabajo que suponga defectuosos, dando cuenta de la circunstancia al Técnico Director.

Los gastos que se ocasionen serán de cuenta del Constructor, siempre que los vicios existan realmente.

**Cláusula 35. DE LOS MATERIALES Y DE LOS APARATOS. SU PROCEDENCIA**

El Constructor tiene libertad de proveerse de los materiales y aparatos de 'todas clases en los puntos que le parezca conveniente, excepto en los casos en que el Proyecto preceptúe una procedencia determinada.

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 10/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Obligatoriamente, y antes de proceder a su empleo o acopio, el Constructor deberá presentar al Técnico Director de Ejecución una lista completa de los materiales y aparatos que vaya a utilizar en la que se especifiquen todas las indicaciones sobre marcas, calidades, procedencia e idoneidad de cada uno de ellos.

### Cláusula 36. PRESENTACIÓN DE MUESTRAS

A petición del Técnico Director, el Constructor le presentará las muestras de los materiales siempre con la antelación prevista en el Calendario de la Obra.

### Cláusula 37. MATERIALES NO UTILIZABLES

El Constructor, a su costa, transportará y colocará, agrupándolos ordenadamente y en el lugar adecuado, los materiales procedentes de las excavaciones, derribos, etc., que no sean utilizables en la obra.

Se retirarán de esta o se llevarán al vertedero, cuando así estuviese establecido en el Proyecto.

Si no se hubiese preceptuado nada sobre el particular, se retirarán de ella cuando así lo ordene el Técnico Director de Ejecución, pero acordando previamente con el Constructor su justa tasación, teniendo en cuenta el valor de dichos materiales y los gastos de su transporte.

### Cláusula 38. MATERIALES Y APARATOS DEFECTUOSOS

Cuando los materiales, elementos de instalaciones o aparatos no fuesen de la calidad prescrita en este Pliego, o no tuvieran la preparación en él exigida o, en fin, cuando la falta de prescripciones formales de aquél, se reconociera o demostrara que no eran adecuados para su objeto, el Técnico Director a instancias del Técnico Director de Ejecución, dará orden al Constructor de sustituirlos por otros que satisfagan las condiciones o llenen el objeto a que se destinen.

Si a los quince (15) días de recibir el Constructor orden de que retire los materiales que no estén en condiciones, no ha sido cumplida, podrá hacerlo la administración cargando los gastos a la contrata.

Si los materiales, elementos de instalaciones o aparatos fueran de calidad inferior a la preceptuada pero no defectuosos, y aceptables a juicio del Técnico Director, se recibirán pero con la rebaja del precio que aquél determine, a no ser que el Constructor prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

### Cláusula 39. GASTOS OCASIONADOS POR PRUEBAS Y ENSAYOS

Todos los gastos originados por las pruebas y ensayos de materiales o elementos que intervengan en la ejecución de las obras, serán de cuenta del Constructor.

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

### Cláusula 40. LIMPIEZA DE LAS OBRAS

Es obligación del Constructor mantener limpias las obras y sus alrededores, tanto de escombros como de materiales sobrante, hacer desaparecer las instalaciones provisionales que no sean necesarias, así como adoptar las medidas y ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra ofrezca buen aspecto.

### Cláusula 41. OBRAS SIN PRESCRIPCIONES

En la ejecución de trabajos que entran en la construcción de las obras y para los cuales no existan prescripciones consignadas explícitamente en el Proyecto, el Constructor se atenderá, en primer término, a las instrucciones que dicte la Dirección Facultativa de las obras y, en segundo lugar, a lo dispuesto en el Pliego General de la Dirección General de Arquitectura, o en su defecto, en lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), cuando estas sean aplicables.

## EPÍGRAFE 4.º - DE LAS RECEPCIONES

### Cláusula 42. DE LAS RECEPCIONES PROVISIONALES

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 11/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Treinta días antes de dar fin a las obras, comunicará el Técnico Director a la Administración la proximidad de su terminación a fin de convenir la fecha para el acto de recepción provisional.

Esta se realizará con la intervención del responsable del contrato, del Constructor, del Técnico Director y del Técnico Director de Ejecución. Se convocará también a los restantes técnicos que, en su caso, hubiesen intervenido en la dirección con función propia en aspectos parciales o unidades especializadas.

Practicado un detenido reconocimiento de las obras, se extenderá un Certificado Final de Obra y si alguno lo exigiera, se levantará un acta con tantos ejemplares como intervinientes y firmados por todos ellos. Desde esta fecha empezará a correr el plazo de garantía, si las obras se hallasen en estado de ser admitidas sin reservas.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar en el acta y se darán al Constructor las oportunas instrucciones para remediar los defectos observados, fijando un plazo para subsanarlos, expirado el cual, se efectuará un nuevo reconocimiento a fin de proceder a la recepción de la obra.

Si el Constructor no hubiese cumplido, podrá declararse resuelto el contrato con pérdida de la fianza o de la retención practicada por la administración.

### **Cláusula 43. DOCUMENTACIÓN FINAL DE LA OBRA**

El Técnico Director facilitará a la administración la documentación final de las obras, con las especificaciones y contenido dispuestos en este pliego (documentación de seguimiento de la obra y planos as-built - Cláusula 5); y por la legislación vigente.

### **Cláusula 44. MEDICIÓN DEFINITIVA DE LOS TRABAJOS Y LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA OBRA**

Recibidas las obras, se procederá inmediatamente por el Técnico Director de Ejecución a su medición definitiva, con precisa asistencia del Constructor o de su representante. Se extenderá la oportuna certificación por triplicado que, aprobada por el Técnico Director con su firma, servirá para el abono por la Propiedad del saldo resultante salvo la cantidad retenida en concepto de fianza o recepción.

### **Cláusula 45. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS RECIBIDAS PROVISIONALMENTE**

Los gastos de conservación durante el plazo de garantía comprendido entre las recepciones provisional y definitiva, correrán a cargo del Contratista.

Si el edificio fuese ocupado o utilizado antes de la recepción definitiva, la guarda, limpieza y reparaciones causadas por el uso correrán a cargo del Ayuntamiento y las reparaciones por vicios de obra o por defectos en las instalaciones, serán a cargo de la contrata.

### **Cláusula 46. DE LAS RECEPCIONES DE TRABAJOS CUYA CONTRATA HAYA SIDO RESCINDIDA**

En el caso de resolución del contrato, el Contratista vendrá obligado a retirar, en el plazo que se fije en el Contrato suscrito entre la administración y el Constructor, o de no existir plazo, en el que establezca el Técnico Director, la maquinaria, medios auxiliares, instalaciones, etc., a resolver los subcontratos que tuviese concertados y a dejar la obra en condiciones de ser reanudada por otra empresa.

Las obras y trabajos terminados por completo se recibirán con los trámites establecidos en la cláusula 35.

Para las obras y trabajos no terminados pero aceptables a juicio del Técnico Director, se efectuará una sola y definitiva recepción.

## **CAPITULO II.- CONDICIONES ECONÓMICAS**

### **EPÍGRAFE 1.º. - PRINCIPIO GENERAL**

#### **Cláusula 47. COBRO**

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 12/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Todos los que intervienen en el proceso de construcción tienen derecho a percibir puntualmente las cantidades devengadas por su correcta actuación con arreglo a las condiciones contractualmente establecidas.

### EPÍGRAFE 2.º - FIANZAS Y GARANTÍAS

#### Cláusula 48. GENERALIDAD

El contratista garantizará la correcta ejecución de los trabajos en la forma prevista en el Proyecto.

#### Cláusula 49. FIANZA PROVISIONAL

En el caso de que la obra se adjudique por subasta pública, el depósito provisional para tomar parte en ella se especificará en el anuncio de la misma.

El Contratista a quien se haya adjudicado la ejecución de una obra o servicio para la misma, deberá depositar la fianza en el punto y plazo fijados en el anuncio de la subasta.

La falta de cumplimiento de este requisito dará lugar a que se declare nula la adjudicación, y el adjudicatario perderá el depósito provisional que hubiese hecho para tomar parte en la subasta.

#### Cláusula 50. EJECUCIÓN DE TRABAJOS CON CARGO A LA FIANZA

Si el Contratista se negase a hacer por su cuenta los trabajos precisos para ultimar la obra en las condiciones contratadas. el Técnico Director, propondrá a la administración, contratar con un tercero, o, realizarlos directamente por administración, abonando su importe con la fianza o garantía, sin perjuicio de las acciones a que tenga derecho la administración, en el caso de que el importe de la fianza o garantía no bastare para cubrir el importe de los gastos efectuados en las unidades de obra que no fuesen de recibo.

#### Cláusula 51. DE SU DEVOLUCIÓN EN GENERAL

La fianza o garantía retenida será devuelta al Contratista en un plazo que no excederá de treinta (30) días una vez transcurrido el año de garantía. La administración podrá exigir que el Contratista le acredite la liquidación y finiquito de sus deudas causadas por la ejecución de la obra, tales como salarios, suministros, subcontratos.

#### Cláusula 52. DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA O GARANTÍA EN EL CASO DE EFECTUARSE RECEPCIONES PARCIALES

Si la administración, con la conformidad del Técnico Director, accediera a hacer recepciones parciales, tendrá derecho el Contratista a que se le devuelva la parte proporcional de la fianza o cantidades retenidas como garantía.

### EPÍGRAFE 3.º - DE LOS PRECIOS

#### Cláusula 53. COMPOSICIÓN DE LOS PRECIOS UNITARIOS

El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra es el resultado de sumar los costes directos, los indirectos, los gastos generales y el beneficio industrial.

- La mano de obra, con sus pluses y cargas y seguros sociales, que interviene directamente en la ejecución de la unidad de obra.
- Los materiales, a los precios resultantes a pie de obra, que queden integrados en la unidad de que se trate o que sean necesarios para su ejecución.
- Los equipos y sistemas técnicos de seguridad e higiene para la prevención y protección de accidentes y enfermedades profesionales.
- Los gastos de personal, combustible, energía, etc., que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 13/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

e) Los gastos de amortización y conservación de la maquinaria, instalaciones, sistemas y equipos anteriormente citados.

Los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorios, seguros, etc., los del personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos. Todos estos gastos, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos.

Los gastos generales de empresa, gastos financieros, cargas fiscales y tasas de la Administración, legalmente establecidas. Se cifrarán como un porcentaje de la suma de los costes directos e indirectos.

### Cláusula 54. BENEFICIO INDUSTRIAL

El beneficio industrial del Contratista será el pactado en el Contrato suscrito entre la administración y el Constructor.

### Cláusula 55. PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Se denominará Precio de Ejecución material el resultado obtenido por la suma de los Costes Directos mas Costes Indirectos.

### Cláusula 56. PRECIO DE CONTRATA

El precio de Contrata es la suma de los costes directos, los indirectos, los Gastos Generales y el Beneficio Industrial. El IGIC se gira sobre esta suma pero no integra el precio.

### Cláusula 57. PARTIDAS ALZADAS

En el caso de que los trabajos a realizar en un edificio u obra aneja cualquiera se contratase a tanto alzado, se entiende por Precio de contrata el que importa el coste total de la unidad de obra. El Beneficio Industrial del Contratista se fijará en el contrato entre el contratista y la administración.

### Cláusula 58. PRECIOS CONTRADICTORIOS

Se producirán precios contradictorios sólo cuando la administración por medio del Técnico Director decida introducir unidades nuevas o cambios de calidad en alguna de las previstas, o cuando sea necesario afrontar alguna circunstancia imprevista.

El Contratista estará obligado a efectuar los cambios.

A falta de acuerdo, el precio se resolverá contradictoriamente entre el Técnico Director y el Contratista antes de comenzar la ejecución de los trabajos. Si subsiste la diferencia se acudirá, en primer lugar, al concepto más análogo dentro del cuadro de precios del proyecto, y en segundo lugar al banco de precios de uso más frecuente en la localidad.

Los contradictorios que hubiere se referirán siempre a los precios unitarios de la fecha del contrato.

### Cláusula 59. MEDICIONES Y APLICACIÓN DE PRECIOS

En ningún caso podrá alegar el Contratista los usos y costumbres del país respecto de la aplicación de los precios o de la forma de medir las unidades de obras ejecutadas. Se estará a lo previsto en primer lugar, al Pliego Particular de Condiciones Técnicas y en segundo lugar, al Pliego de Condiciones particulares, y en su defecto, a lo previsto en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

### Cláusula 60. REVISIÓN DE PRECIOS

Contratándose las obras a tanto alzado, no se admitirá la revisión de los precios en tanto que el incremento no alcance, en la suma de las unidades que falten por realizar de acuerdo con el calendario, un montante superior al tres por 100 (3 por 100) del importe total del presupuesto de Contrato.

Caso de producirse variaciones en alza superiores a este porcentaje, se efectuará la correspondiente revisión de acuerdo con lo previsto en el contrato, percibiendo el Contratista la diferencia en más que resulte por la variación del IPC superior al 3 por 100.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 14/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

No habrá revisión de precios de las unidades que puedan quedar fuera de los plazos fijados en el Calendario de la oferta.

### Cláusula 61. ACOPIO DE MATERIALES

El Contratista queda obligado a ejecutar los acopios de materiales o aparatos de obra que la administración ordene por escrito.

Los materiales acopiados, una vez abonados por la administración son, de la exclusiva propiedad de ésta; de su guarda y conservación será responsable el Contratista, siempre que así se hubiese convenido en el contrato.

## EPÍGRAFE 4.º. - DE LA VALORACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS

### Cláusula 62. FORMAS VARIAS DE ABONO DE LAS OBRAS

Según la modalidad elegida para la contratación de las obras y salvo que en el Contrato suscrito entre Contratista y Administración se preceptúe otra cosa, el abono de los trabajos se efectuará así:

1.º Tipo fijo o tanto alzado total. Se abonará la cifra previamente fijada como base de la adjudicación, disminuida en su caso en el importe de la baja efectuada por el adjudicatario.

2.º Tipo fijo o tanto alzado por unidad de obra, cuyo precio invariable se haya fijado de antemano, pudiendo variar solamente el número de unidades ejecutadas.

Previa medición y aplicando al total de las diversas unidades de obra ejecutadas, del precio invariable estipulado de antemano para cada una de ellas, se abonará al Contratista el importe de las comprendidas en los trabajos ejecutados y ultimados con arreglo y sujeción a los documentos que constituyen el Proyecto, los que servirán de base para la medición y valoración de las diversas unidades.

3.º Tanto variable por unidad de obra, según las condiciones en que se realice y los materiales diversos empleados en su ejecución de acuerdo con las órdenes del Técnico Director.

Se abonará al Contratista en idénticas condiciones al caso anterior.

4.º Por listas de jornales y recibos de materiales, autorizados en la forma que el Contrato suscrito entre Contratista y Administración determina.

5.º Por horas de trabajo, ejecutado en las condiciones determinadas en el contrato.

### Cláusula 63. RELACIONES VALORADAS Y CERTIFICACIONES

En cada una de las épocas o fechas que se fijen en el Contrato suscrito entre Contratista y Administración, formará el Contratista una relación valorada de las obras ejecutadas durante los plazos previstos, según la medición que habrá practicado el Técnico Director de la Ejecución de la Obra.

Lo ejecutado por el Contratista en las condiciones preestablecidas, se valorará aplicando al resultado de la medición general, cúbica, superficial, lineal, ponderada o numeral correspondiente para cada unidad de obra, los precios señalados en el presupuesto para cada una de ellas, teniendo presente además lo establecido en el presente "Pliego Particular de Condiciones Económicas" respecto a mejoras o sustituciones de material y a las obras accesorias y especiales, etc.

Al Contratista, que podrá presenciar las mediciones necesarias para extender dicha relación se le facilitarán por el Técnico director de ejecución los datos correspondientes de la relación valorada, acompañándolos de una nota de envío, al objeto de que, dentro del plazo de diez (10) días a partir de la fecha del recibo de dicha nota, pueda el Contratista examinarlos y devolverlos firmados con su conformidad o hacer, en caso contrario, las observaciones o reclamaciones que considere oportunas. Dentro de los diez (10) días siguientes a su recibo, el Técnico Director aceptará o rechazará las reclamaciones del Contratista si las hubiere, dando cuenta al mismo de su resolución, pudiendo éste, en el segundo caso, acudir ante el Propietario contra la resolución del Técnico Director en la forma referida en los "Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares".

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 15/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Tomando como base la relación valorada indicada en el párrafo anterior, expedirá el Técnico Director la certificación de las obras ejecutadas.

De su importe se deducirá el tanto por ciento que para la constitución de la fianza o retención como garantía de correcta ejecución que se haya preestablecido.

El material acopiado a pie de obra por indicación expresa y por escrito de la administración, podrá certificarse hasta el noventa por ciento (90 por 100) de su importe, a los precios que figuren en los documentos del Proyecto, sin afectarlos del tanto por ciento de contrata.

Las certificaciones se remitirán al Administración, dentro del mes siguiente al período a que se refieren, y tendrán el carácter de documento y entregas a buena cuenta, sujetas a las rectificaciones y variaciones que se deriven de la liquidación final, no suponiendo tampoco dichas certificaciones aprobación ni recepción de las obras que comprenden.

Las relaciones valoradas contendrán solamente la obra ejecutada en el plazo a que la valoración se refiere. En el caso de que el Técnico Director lo exigiera, las certificaciones se extenderán al origen.

### Cláusula 64. MEJORAS DE OBRAS LIBREMENTE EJECUTADAS

Cuando el Contratista, incluso con autorización del Técnico Director, emplease materiales de más esmerada preparación o de mayor tamaño que el señalado en el Proyecto o sustituyese una clase de fábrica con otra que tuviese asignado mayor precio o ejecutase con mayores dimensiones cualquiera parte de la obra, o, en general, introdujese en ésta y sin pedírsela, cualquiera otra modificación que sea beneficiosa a juicio del Técnico Director, no tendrá derecho, sin embargo, más que al abono de lo que pudiera corresponder en el caso de que hubiese construido la obra con estricta sujeción a la proyectada y contratada o adjudicada.

### Cláusula 65. ABONO DE TRABAJOS PRESUPUESTADOS CON PARTIDA ALZADA

Salvo lo preceptuado en el Contrato suscrito entre Contratista y Administración, el abono de los trabajos presupuestados en partida alzada, se efectuará de acuerdo con el procedimiento que corresponda entre los que a continuación se expresan:

- Si existen precios contratados para unidades de obras iguales, las presupuestadas mediante partida alzada, se abonarán previa medición y aplicación del precio establecido.
- Si existen precios contratados para unidades de obra similares, se establecerán precios contradictorios para las unidades con partida alzada, deducidos de los similares contratados.
- Si no existen precios contratados para unidades de obra iguales o similares, la partida alzada se abonará íntegramente al Contratista, salvo el caso de que en el Presupuesto de la obra se exprese que el importe de dicha partida debe justificarse, en cuyo caso el Técnico Director indicará al Contratista y con anterioridad a su ejecución, el procedimiento que de seguirse para llevar dicha cuenta, que en realidad será de Administración, valorándose los materiales y jornales a los precios que figuren en el Presupuesto aprobado o, en su defecto, a los que con anterioridad a la ejecución convengan las dos partes, incrementándose su importe total con el porcentaje que se fije en el Pliego de Condiciones Particulares en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista.

### Cláusula 66. ABONO DE AGOTAMIENTOS, ENSAYOS Y OTROS TRABAJOS ESPECIALES NO CONTRATADOS

Cuando fuese preciso efectuar agotamientos, ensayos, inyecciones y otra clase de trabajos de cualquiera índole especial y ordinaria, que por no estar contratados no sean de cuenta del Contratista, y si no se contratasen con tercera persona, tendrá el Contratista la obligación de realizarlos y de satisfacer los gastos de toda clase que ocasionen, los cuales le serán abonados por la administración por separado de la contrata.

Además de reintegrar mensualmente estos gastos al Contratista, se le abonará juntamente con ellos el tanto por ciento del importe total que, en su caso, se especifique en el Contrato suscrito entre Contratista y Administración.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 16/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

### Cláusula 67. PAGOS

Los pagos se efectuarán por la administración en los plazos previamente establecidos, y su importe corresponderá precisamente al de las certificaciones de obra conformadas por el Técnico Director, en virtud de las cuales se verifican aquéllos.

### Cláusula 68. ABONO DE TRABAJOS EJECUTADOS DURANTE EL PLAZO DE GARANTÍA

Efectuada la recepción provisional y si durante el plazo de garantía se hubieran ejecutado trabajos cualesquiera, para su abono se procederá así:

1.º Si los trabajos que se realicen estuvieran especificados en el Proyecto, y sin causa justificada no se hubieran realizado por el Contratista a su debido tiempo; y el Técnico Director exigiera su realización durante el plazo de garantía, serán valorados a los precios que figuren en el Presupuesto y abonados de acuerdo con lo establecido en el Contrato suscrito entre Contratista y Administración, o en su defecto, en el presente Pliego Particular o en su defecto en los Generales, en el caso de que dichos precios fuesen inferiores a los que rijan en la época de su realización; en caso contrario, se aplicarán estos últimos.

2.º Si se han ejecutado trabajos precisos para la reparación de desperfectos ocasionados por el uso del edificio, por haber sido éste utilizado durante dicho plazo, se valorarán y abonarán a los precios del día, previamente acordados.

3.º Si se han ejecutado trabajos para la reparación de desperfectos ocasionados por deficiencia de la construcción o de la calidad de los materiales, nada se abonará por ellos al Contratista.

## EPÍGRAFE 5.º - DE LAS INDEMNIZACIONES MUTUAS

### Cláusula 69. IMPORTE DE LA INDEMNIZACIÓN POR RETRASO NO JUSTIFICADO EN EL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

La indemnización por retraso en la terminación se establecerá en un porcentaje del importe total de los trabajos contratados o cantidad fija, que deberá indicarse en el Contrato suscrito entre Contratista y Administración, por cada día natural de retraso, contados a partir del día de terminación fijado en el Calendario de obra.

Las sumas resultantes se descontarán y retendrán con cargo a la fianza o a la retención.

### Cláusula 70. DEMORA DE LOS PAGOS

Si la administración no efectuase el pago de las obras ejecutadas, dentro del mes siguiente al que se hubiere comprometido, el Contratista tendrá el derecho de percibir la cantidad pactada en el Contrato suscrito con la administración, en concepto de intereses de demora, durante el espacio de tiempo del retraso y sobre el importe de la mencionada certificación. Si aún transcurrieran dos meses a partir del término de dicho plazo de un mes sin realizarse dicho pago, tendrá derecho el Contratista a la resolución del contrato, procediéndose a la liquidación correspondiente de las obras ejecutadas y de los materiales acopiados, siempre que éstos reúnan las condiciones preestablecidas y que su cantidad no exceda de la necesaria para la terminación de la obra contratada o adjudicada.

No obstante, lo anteriormente expuesto, se rechazará toda solicitud de resolución del contrato fundada en dicha demora de pagos, cuando el Contratista no justifique que en la fecha de dicha solicitud ha invertido en obra o en materiales acopiados admisibles la parte de presupuesto correspondiente al plazo de ejecución que tenga señalado en el contrato.

## EPÍGRAFE 6.º - VARIOS

### Cláusula 71. MEJORAS Y AUMENTOS DE OBRA. CASOS CONTRARIOS

No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que el Técnico 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. Tampoco se admitirán aumentos de obra en las

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 17/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

unidades contratadas, salvo caso de error en las mediciones del Proyecto a menos que el Técnico Director ordene, también por escrito, la ampliación de las contratadas.

En todos estos casos será condición indispensable que ambas partes contratantes, antes de su ejecución o empleo, convengan por escrito los importes totales de las unidades mejoradas, los precios de los nuevos materiales o aparatos ordenados emplear y los aumentos que todas estas mejoras o aumentos de obra supongan sobre el importe de las unidades contratadas.

Se seguirán el mismo criterio y procedimiento, cuando el Técnico Director introduzca innovaciones que supongan una reducción apreciable en los importes de las unidades de obra contratadas.

### Cláusula 72. UNIDADES DE OBRA DEFECTUOSAS PERO ACEPTABLES

Cuando por cualquier causa fuera menester valorar obra defectuosa, pero aceptable a juicio del Técnico Director de las obras, éste determinará el precio o partida de abono después de oír al Contratista, el cual deberá conformarse con dicha resolución, salvo el caso en que, estando dentro del plazo de ejecución, prefiera demoler la obra y rehacerla con arreglo a condiciones, sin exceder de dicho plazo.

### Cláusula 73. SEGURO DE LAS OBRAS

El Contratista estará obligado a asegurar la obra contratada durante todo el tiempo que dure su ejecución hasta la recepción definitiva; la cuantía del seguro coincidirá en cada momento con el valor que tengan por contrata los objetos asegurados. El importe abonado por la Sociedad Aseguradora, en el caso de siniestro, se ingresará en cuenta a nombre de la administración, para que con cargo a ella se abone la obra que se construya, y a medida que ésta se vaya realizando. El reintegro de dicha cantidad al Contratista se efectuará por certificaciones, como el resto de los trabajos de la construcción. En ningún caso, salvo conformidad expresa del Contratista, hecho en documento público, la administración 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 pueda resolver el contrato, con devolución de fianza, abono completo de gastos, materiales acopiados, etc., y una indemnización equivalente al importe de los daños causados al Contratista por el siniestro y que no se le hubiesen abonado, pero solo en proporción equivalente a lo que suponga la indemnización abonada por la Compañía Aseguradora, respecto al importe de los daños causados por el siniestro, que serán tasados a estos efectos por el Técnico Director.

En las obras de reforma o reparación, se fijarán previamente la porción de edificio que debe ser asegurada y su cuantía, y si nada se prevé, se entenderá que el seguro ha de comprender toda la parte del edificio afectada por la obra.

Los riesgos asegurados y las condiciones que figuren en la póliza o pólizas de Seguros, los pondrá el Contratista, antes de contratarlos, en conocimiento de la administración, al objeto de recabar de éste su previa conformidad o reparos.

### Cláusula 74. CONSERVACIÓN DE LA OBRA

Si el Contratista, siendo su obligación, no atiende a la conservación de la obra durante el plazo de garantía, en el caso de que el edificio no haya sido ocupado por la administración, el Técnico Director, en representación del Propietario, podrá disponer todo lo que sea preciso para que se atienda a la guardería, limpieza y todo lo que fuese menester para su buena conservación, abonándose todo ello por cuenta de la contrata.

Al abandonar el Contratista el edificio, tanto por buena terminación de las obras, como en el caso de resolución del contrato, está obligado a dejarlo desocupado y limpio en el plazo que el Técnico Director fije, salvo que existan circunstancias que justifiquen que estas operaciones no se realicen.

Después de la recepción provisional del edificio y en el caso de que la conservación del edificio corra cargo del Contratista, no deberá haber en él más herramientas, útiles, materiales, muebles, etc., que los indispensables para su guardería y limpieza y para los trabajos que fuese preciso ejecutar.

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 18/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

En todo caso, ocupado o no el edificio, está obligado el Contratista a revisar y reparar la obra, durante el plazo de garantía, procediendo en la forma prevista en el presente "Pliego de Condiciones Económicas".

### Cláusula 75. USO POR EL CONTRATISTA DE EDIFICIO O BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN

Cuando durante la ejecución de las obras ocupe el Contratista, con la necesaria y previa autorización de la administración, edificios o haga uso de materiales o útiles pertenecientes al mismo, tendrá obligación de repararlos y conservarlos para hacer entrega de ellos a la terminación del contrato, en perfecto estado de conservación, reponiendo los que se hubiesen inutilizado, sin derecho a indemnización por esta reposición ni por las mejoras hechas en los edificios, propiedades o materiales que haya utilizado.

En el caso de que al terminar el contrato y hacer entrega del material, propiedades o edificaciones, no hubiese cumplido el Contratista con lo previsto en el párrafo anterior, lo realizará la administración a costa de aquél y con cargo a la fianza o retención.

## CAPITULO III.- CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### EPÍGRAFE 1.º. - CONDICIONES GENERALES

#### Cláusula 76. CALIDAD DE LOS MATERIALES.

Todos los materiales a emplear en la presente obra serán de primera calidad y reunirán las condiciones exigidas vigentes referentes a materiales y prototipos de construcción.

Los productos de construcción que se incorporen con carácter permanente a los edificios, en función de su uso previsto, llevarán el marcado CE, de conformidad con la Directiva 89/106/CEE de productos de construcción, transpuesta por el Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1329/1995, de 28 de julio, y disposiciones de desarrollo, u otras Directivas Europeas que les sean de aplicación.

#### Cláusula 77. PRUEBAS Y ENSAYOS DE MATERIALES.

Todos los materiales a que este capítulo se refiere podrán ser sometidos a los análisis o pruebas, por cuenta de la contrata, que se crean necesarios para acreditar su calidad. Cualquier otro que haya sido especificado y sea necesario emplear deberá ser aprobado por la Dirección de las obras, bien entendido que será rechazado el que no reúna las condiciones exigidas por la buena práctica de la construcción.

#### Cláusula 78. MATERIALES NO CONSIGNADOS EN PROYECTO.

Los materiales no consignados en proyecto que dieran lugar a precios contradictorios reunirán las condiciones de bondad necesarias, a juicio de la Dirección Facultativa no teniendo el contratista derecho a reclamación alguna por estas condiciones exigidas.

#### Cláusula 79. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN.

Condiciones generales de ejecución. Todos los trabajos, incluidos en el presente proyecto se ejecutarán esmeradamente, con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 7 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

### EPÍGRAFE 2.º. -CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS MATERIALES. - CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE OBRA

#### Cláusula 80. PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS

Firmado por:	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a>			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 19/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES**

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1 (BLOQUES 9-17)

Será de aplicación lo dispuesto en el pliego de prescripciones particulares del documento técnico que se pretende contratar: Proyecto de ejecución redactado por don Jorge Sastre Segura y David Pérez Barrera ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (ARRU) DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE – 2ª FASE – MODIFICADO LOTE Nº 1 (Bloques 1-8)

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 20/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	

## ANEXO I DE CONTENIDOS TÉCNICOS AL PCAP

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha:	25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .				
Fecha de sellado electrónico:	03-10-2025 08:51:49	- 21/29 -	Fecha de emisión de esta copia:	

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 22/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



**ANEXO DE CONTENIDOS TÉCNICOS PCAP**

**0.- PRESUPUESTO Y LOTES**

Conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), y lo dispuesto en el acuerdo de la comisión bilateral integrada por representantes del gobierno de España y de la Comunidad Autónoma de Canarias, celebrada el 18/11/2020, y relativo al ARRU “Urbanización Benahoare II”; el valor estimado del contrato, sin incluir el Impuesto General Indirecto de Canarias, ascenderá al importe de **CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (461.364,99 €)**, correspondiente a las obras de Rehabilitación. El valor estimado del contrato se corresponde con el importe previsto en función de la disponibilidad presupuestaria municipal a fecha de iniciarse el procedimiento de contratación. Teniendo en cuenta que ya han sido contratadas las obras de reurbanización correspondientes al LOTE B y el LOTE A1 de las obras de rehabilitación, el valor indicado se justifica conforme a los siguientes cálculos:

ARUS BENAHOARE 2ª FASE

	Acuerdo Comisión Bilateral	Licitación		Contratado	
		Sin IGIC	Con IGIC	Sin IGIC	Con IGIC
OBRAS					
Obra de Rehabilitación (Lote A)	855.613,75 €				
Modificado					
Liquidación					
Total Lote A	855.613,75 €	777.392,13 €	831.809,58 €	943.376,53 €	1.009.412,88 €
Obra de Rehabilitación (Lote A1)		413.769,03 €	442.732,86 €	379.864,00 €	406.454,48 €
Modificado				64.159,03 €	68.650,16 €
Liquidación				37.986,40 €	40.645,45 €
Total Lote A1		413.769,03 €	442.732,86 €	482.009,43 €	515.750,09 €
Obra de Rehabilitación (Lote A2)		363.623,10 €	389.076,72 €	363.623,10 €	389.076,72 €
Modificado			0,00 €	61.381,69 €	65.678,41 €
Liquidación			0,00 €	36.362,31 €	38.907,67 €
Total Lote A2		363.623,10 €	389.076,72 €	461.367,10 €	493.662,80 €
Obras de Reurbanización (Lote B)	495.871,65 €	438.944,75 €	469.670,88 €	283.119,36 €	302.937,72 €
Modificado		92.758,54 €	99.251,64 €	124.989,50 €	133.738,77 €
Liquidación				0,00 €	0,00 €
Total Lote B	495.871,65 €	531.703,29 €	568.922,52 €	408.108,86 €	436.676,48 €
Total Obra	1.351.485,40 €	1.309.095,42 €	1.400.732,10 €	1.351.485,39 €	1.446.089,37 €

**Nota:** Se han representado en rojo las cantidades que no conocemos con precisión puesto que serán objeto de estudio durante la gestión del contrato. Para ello hemos estimado la liquidación del contrato en un 10% del presupuesto de adjudicación. En el caso del Lote A2 que será objeto de este Pliego, estimamos el presupuesto de adjudicación el mismo que el de licitación, de esta manera estamos del lado de la seguridad en cuanto a disponibilidad presupuestaria. Las modificaciones del contrato se han estimado en un porcentaje del 16,89 % máximo para no superar la disponibilidad de lo presupuestado en el Acuerdo de la Comisión Bilateral.

Conforme a lo comentado, por cautela y evitar que el gasto en la actuación supere el importe disponible, y teniendo en cuenta que, por las características de las obras a ejecutar, se pueden producir variaciones imposibles de prever antes de la ejecución de la obra, se ha tomado la decisión de fijar el presupuesto de licitación por un importe ligeramente inferior al disponible (El disponible con la previsión de un 10% de liquidación y un 16,89 % para proyectos modificados). El presupuesto de ejecución por contrata de la obra que se saca a licitación asciende a la cantidad global de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (363.623,10 €)**, cantidad a la que se le añadirá el correspondiente IGIC (7,00 %) que asciende a **VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (25.453,62 €)**. Por lo tanto, el presupuesto de licitación asciende a **TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (389.076,72 €)**.



De acuerdo con lo expuesto, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece la oportuna cláusula de modificación del contrato conforme establece el artículo 204 de la LCSP, la cual dispone:

- a) Si durante la ejecución de la obra se calcula que la suma de los importes del precio de adjudicación del contrato más la liquidación que se estime no se alcanzase el valor estimado del contrato; y conforme se establece en el artículo 204 de la LCSP, se permitirá la modificación del contrato hasta el importe máximo del valor estimado del contrato.
- b) Las obras que se ejecuten han de estar emplazadas en el mismo ámbito del Proyecto (Manzana A) y estar destinadas a los fines financiados por el acuerdo de la comisión bilateral integrada por representantes del gobierno de España y de la Comunidad Autónoma de Canarias, celebrada el 18/11/2020, y relativo al ARRU “Urbanización Benahoare” II; es decir, ejecución de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos.
- c) Se permitirá la modificación del Lote que se licita, con la condición que la suma de las modificaciones junto con lo que se certifique conforme al contrato y posible liquidación del mismo no supere el valor estimado del contrato.
- d) Con carácter general, las modificaciones no podrán suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato, sin perjuicio de la inclusión de precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en la LCSP y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3 por ciento del presupuesto primitivo del mismo, conforme establece el artículo 242.4.ii de la LCSP.

**1.- ESPECIFICACIONES DE OBRA COMPLETA.** - El presente proyecto se refiere a una **OBRA COMPLETA**, producto de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, de acuerdo con lo conceptualizado en los artículos 13 y 99 de la LCSP.

**2.- CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.** - Teniendo en cuenta el objeto del expediente de contratación, y atendiendo a los artículos 12 y siguientes de la LCSP, se ha de calificar como **CONTRATO DE OBRAS**.

**2.- CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE OBRA.** - De acuerdo con el Artículo 232.1.a) de la LCSP, las obras a realizar cabe clasificarlas como **OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, REFORMA, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O GRAN REPARACIÓN**, en tanto se trata de una obra de **REFORMA, RESTAURACIÓN Y REPARACIÓN**.

**3.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.** - De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP, el valor estimado del contrato del Lote A1 es de 461.364,99 €, en consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 77 de la LCSP, como su importe es inferior a 500.000 euros, no será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado.

En consecuencia y toda vez que el valor estimado es inferior a 500.000 euros la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, y que será recogido en los pliegos del contrato, acreditará su solvencia económica y financiera y solvencia técnica para contratar. En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y detallados en los pliegos del contrato.

De acuerdo con ello y a la clasificación de las empresas regulada por el artículo 25 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RLCAP). Se determinan la siguiente clasificación:

**LOTE A1:** Subgrupo C-7. Edificaciones – Aislamientos e Impermeabilizaciones - Categoría 1  
 Subgrupo K-4. Especiales – Pinturas y metalizaciones – Categoría 1

**4.- FORMA DE ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS DE OBRA.** - De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 131 y siguientes de la LCSP, se propone el procedimiento **“ABIERTO”**

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 24/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



**5.- PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.** - A fin de cumplimentar los artículos 29 y 233.1.e) de la LCSP y 132 del RGLCSP se fija un plazo global para la ejecución de la obra a que se refiere el presente proyecto de **NUEVE MESES (9)**, de acuerdo con el Programa indicativo del posible desarrollo de los trabajos contenido en el Proyecto.

**7.- PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS**

De Acuerdo a lo dispuesto en el artículo 144 del RGCLCSP el contratista estará obligado a presentar un programa de trabajo en el plazo de **DIEZ DÍAS** desde la formalización del contrato de obras. En el acto de comprobación del replanteo, la Administración contratante, podrá imponer modificaciones o incluir prescripciones adicionales.

El programa de trabajo especificará los periodos e importes de ejecución de las distintas unidades de obra deberá ajustarse al plazo máximo establecido en el contrato y se utilizará como referencia los plazos parciales establecidos en el programa indicativo a este proyecto para la realización de las diferentes partes fundamentales en que se ha considerado descompuesta la obra.

**8.- PLAZO DE GARANTÍA.** - Se establece un plazo de garantía de **VEINTICUATRO MESES**, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 243.3 de la LCSP y los Artículos 164 y siguientes del RLCAP.

**9.- ACTA DE REPLANTEO PREVIO.** – Teniendo en cuenta que este modificado del proyecto se limita a la distribución de su presupuesto en dos lotes y no afecta a la definición de las unidades de obra y su emplazamiento, se han de dar por **válidas las actas de replanteo previo firmadas** por los arquitectos redactores del proyecto con fecha 22/11/23 y que figuran en el expediente municipal de contratación 2023/010705, en el que quedó desierta la adjudicación de las obras correspondientes al Lote A que ahora se divide en dos.

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 25/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 26/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	

## ANEXO II - PLAN DE OBRA

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha:	25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .				
Fecha de sellado electrónico:	03-10-2025 08:51:49	- 27/29 -	Fecha de emisión de esta copia:	

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 28/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	



**ANEXO II.- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES**  
 REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE LA URBANIZACIÓN BENAHOARE (ARRU) - 2ª FASE – LOTE A1  
 (BLOQUES 1-8) Y LOTE A2 (BLOQUES 9-17)

**PLAN DE OBRA**

**LOTE A1**

	MES									% P.E.M.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>12 OPERARIOS</b>									<b>60,00%</b>
DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS										1,32%
REPARACIONES										8,36%
CARPINTERIA Y CERRAJERIA										2,18%
REMATES										1,36%
IMPERMEABILIZACIÓN Y CUBIERTAS										11,56%
REVESTIMIENTOS										28,58%
INSTALACIONES										6,64%

<b>Firmado por:</b>	E. SALVADOR GUERRA DE PAZ - Arquitecto/a	Fecha: 25-09-2025 14:32:34	
Nº expediente administrativo: 2024-012810 Código Seguro de Verificación (CSV): 1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8 Comprobación CSV: <a href="https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8">https://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/1A4268085AD5FA50680DAC6B823BA7D8</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 03-10-2025 08:51:49	- 29/29 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-10-2025 08:51:49	