**FIDEICOMISO**

**NUEVO QUILMES**

**Y**

**NUEVO QUILMES PLAZA**

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES**

**INDICE:**

**INTRODUCCION**

Generalidades del Pliego de Bases y Condiciones

Características Generales del Proyecto

**CAPITULO I - PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES**

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ALCANCE DEL PLIEGO

ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES

ARTÍCULO 3.- GENERALIDADES DEL CONTRATO

3.1. Documentos que Integran el Contrato

3.2. Conocimiento de las Obras y Características del Proyecto

3.3 Orden de Prelación

ARTÍCULO 4.- DERECHOS DEL COMITENTE

ARTÍCULO 5.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

5.1 Obligaciones Generales

5.2 Suministros

5.3 Técnicos y Mano de Obra

5.4 Cesión del Contrato

5.5 Seguros

5.6 Modificaciones y Trabajos Adicionales

5.7 Gastos Imprevistos

5.8 Propiedad de Documentos Contractuales. Propiedad Intelectual. Confidencialidad

5.9 Ayuda de Gremios

ARTÍCULO 6.- OBLIGACIONES DE EL COMITENTE

ARTÍCULO 7.- CALIDAD DE MATERIALES, MUESTRAS Y PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO

7.1. Materiales

7.2. Inspección de Materiales y Trabajos antes que sean ejecutados

7.3 Muestras y Ensayos

7.4 Pruebas de Funcionamiento

ARTÍCULO 8.- GARANTÍAS DE EL CONTRATISTA

8.1 Garantía de Suministros

8.2 Garantía de cumplimiento de obligaciones legales y técnicas

8.3 Garantía por daños y desperfectos de suministros, obras y/o terceros

8.4 Período de Conservación

8.5 Detección de vicios en el período de conservación

8.6 Reembolso de trabajos garantizados

8.7 Garantía de Construcción luego de la Recepción Definitiva.

ARTÍCULO 9.- SUBCONTRATOS Y PROVEEDORES

ARTÍCULO 10.- PROGRAMACIÓN Y PLAN DE TRABAJO

10.1 Generalidades

10.2 Cronograma a incluir en la Oferta

10.3 Primera Emisión del Plan de Trabajos - Cronograma Preliminar

10.4 Plan de Trabajos y Certificaciones Definitivo

10.5 Revisión y Aprobación

10.6 Requisitos del Cronograma Detallado

10.7 Datos complementarios al Cronograma

10.8 Determinación de márgenes de acuerdo al PLAN MAESTRO DE OBRA.

10.9 Actualización del plan y extensión de plazos

ARTÍCULO 11.- REGLAMENTO DE OBRA

11.1 Seguimiento y Control del Avance de las Obras

11.2 Información Mínima a producir por el Contratista

11.3 Documentación Técnica en Obra

11.4 Representación del Contratista

11.5 Limpieza de la Obra

11.6 Jornada de Trabajo

11.7 Prohibiciones

11.8 Vigilancia

11.9 Comunicaciones

11.10 Higiene y Seguridad de la Obra

11.11 Comunicaciones de Obra

11.12 Condiciones sobre contaminación ambiental.

11.13 Fotografías

11.14 Prórroga de los plazos. Suspensión de los trabajos.

11.15 Obradores y otras instalaciones

ARTÍCULO 12.- FUERZA MAYOR

ARTÍCULO 13.- INICIACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA OBRA Y SU RECEPCIÓN

ARTÍCULO 14.- RESCISIÓN DEL CONTRATO

ARTÍCULO 15.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE – LEY Y JURISDICCIÓN

**CAPITULO II - PLIEGO DE CONDICIONES COMERCIALES**

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ALCANCE DEL PLIEGO

ARTÍCULO 2.- CONDICIONES DE PRESENTACION DE LA OFERTA.

2.1 Convocatoria

2.2 Visita de Obra

2.3 Presentación de la Oferta

2.4 Contenido de los sobres

2.5 Consultas y Aclaraciones

2.6 Ingeniería de Valor

2.7 Mantenimiento de las Ofertas

2.8 Consideración de las ofertas

2.9 Adjudicación

ARTÍCULO 3.- SISTEMA DE CONTRATACIÓN.

3.1 Características del sistema de contratación

3.2 Ajuste de Precios

3.3 Conocimiento de las Obras y del Sistema de Contratación

ARTÍCULO 4.- ACOPIOS Y/O ANTICIPOS

ARTÍCULO 5.- CERTIFICACIÓN

5.1 Certificación y forma de pago

5.2 Retención de pagos

ARTÍCULO 6.- GARANTÍAS

6.1 De Acopios o Anticipos.

6.2 Fondo de Reparos.

ARTÍCULO 7.- SEGUROS

7.1 Pólizas de Caución

7.2 Seguros de Accidente de Trabajo del Personal

7.3 Seguro Colectivo de Vida Obligatorio (según Decreto 1567/74)

7.4 Seguro de Accidentes Personales

7.5 Seguro Todo Riesgo Construcción.

7.6. Seguro Técnico y Seguro automotor.

7.7. Requisitos Generales:

ARTÍCULO 8.- MULTAS Y RETENCIONES.

ARTÍCULO 9.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

ARTÍCULO 10.- PLAN DE TRABAJOS

ARTÍCULO 11.- PLANILLA DE COTIZACIÓN.

ARTÍCULO 12.- PROVISIÓN DE MATERIALES POR EL COMITENTE.

ARTÍCULO 13 - PERIODO DE CONSERVACIÓN.

ARTÍCULO 14 - TRÁMITES Y APROBACIONES.

**INTRODUCCION**

**GENERALIDADES DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES**

El presente pliego de bases y condiciones establece los derechos y obligaciones que contraen por una parte FIDEICOMISO NUEVO QUILES, cuya Fiduciaria es URBANIZADORA DEL SUR S.A., y/o FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, cuyo Fiduciario es DEINGRA S.A., en adelante EL COMITENTE, y por la otra, las personas físicas o jurídicas que presenten Ofertas para la construcción, provisión e instalación y garantía de la totalidad de los trabajos aquí encomendados (en adelante, el “Oferente” o “EL CONTRATISTA”, según se trate de una empresa que ha presentado oferta o de una empresa a la que se le han adjudicado las obras).

El objeto de este pliego de bases y condiciones es poner en conocimiento de los eventuales oferentes los lineamientos básicos a los que deban ajustarse en: la oferta, la adjudicación y, en general, las obligaciones, modos y condiciones para la ejecución de la totalidad de los trabajos.

Este pliego de bases y condiciones ha sido organizado en los siguientes CAPÍTULOS, los cuales forman, junto a la DOCUMENTACION TECNICA, una unidad que debe ser considerada conjuntamente:

Capítulo I. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

Capítulo II. CONDICIONES COMERCIALES

**CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROYECTO**

El presente concurso de precios tiene por objeto la contratación de mano de obra y/o materiales para la construcción de los edificios de oficinas, centro comercial y supermercado del proyecto denominado Fideicomiso Nuevo Quilmes, el que se encuentra frente al barrio cerrado Nuevo Quilmes, sito en Av. Caseros 1750 de la ciudad de Don Bosco, Partido de Quilmes.

EL COMITENTE ha encomendado y obtenido del estudio “C.F.C. camps I forcinito I camps” el proyecto de arquitectura del emprendimiento.

El Proyecto, implantado sobre una parcela de 17.190,60 m², consiste en un sector de locales comerciales desarrollado en dos niveles, plazas al aire libre, un supermercado, un gimnasio, un edificio de oficinas de cinco plantas y un área destinada a estacionamiento para todo el conjunto.

El complejo contará en su totalidad con 5.729,22 m² de locales comerciales, 1.568 m² de supermercado, 1.568 m² de gimnasio y 5.017,2 m² de oficinas; totalizando aproximadamente unos 13.882,42 m² cubiertos y 15.960,75 m² descubiertos destinados a estacionamientos, espacios comunes y áreas verdes.

**CAPITULO I - PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES**

**ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ALCANCE DEL PLIEGO**

En este PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES (el “PLIEGO”) se establecen las normas que regirán las relaciones de EL COMITENTE con el CONTRATISTA que tome a su cargo la ejecución de las Obras objeto del presente concurso de precios para la construcción del proyecto denominado Nuevo Quilmes Plaza el que se encuentra ubicado en Av. Caseros 1750 , Don Bosco, Partido de Quilmes frente al barrio Nuevo Quilmes en el predio con acceso.

**ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES**

Toda vez que en este PLIEGO, documentación complementaria y cualquier otro documento que se relacione o derive directa o indirectamente de la instrumentación del contrato o de su ejecución, se empleen las palabras definidas en esta cláusula u otras derivadas de las mismas, ya sea en plural o singular y siempre que en forma explícita no se le de otro significado, ellas deberán interpretarse como teniendo los significados siguientes:

ACTA DE RECEPCIÓN FINAL: Instrumento emitido por EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES documentando la aceptación final de los trabajos a cargo de EL CONTRATISTA, después de haberse cumplido el período de garantía y solucionadas las observaciones del Acta de Recepción Provisoria en tiempo y forma, como así también todos los vicios ocultos y/o vicios aparentes, no detectados al momento de la Recepción Provisoria, manifestados y/o detectados durante el período de garantía, si las hubiera.

ACTA DE RECEPCIÓN PROVISORIA: Documento emitido por EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES dando conformidad a la terminación total de los trabajos todos a su cargo en la forma que fueron construidos, como así también a las instalaciones equipos y maquinarias del edificio provistos por EL CONTRATISTA, e indicando los vicios aparentes a subsanar, todo ello de acuerdo a las previsiones del contrato y con la participación de EL CONTRATISTA.

ACTAS: Documento que EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES y/o EL CONTRATISTA firmen como resumen de las reuniones que mantengan a lo largo de la ejecución de la obra.

APROBADO / APROBACIÓN: Conformidad por parte de EL COMITENTE o sus REPRESENTANTES expresada por escrito. En ningún caso la aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES relevará al CONTRATISTA de sus obligaciones y responsabilidades. Las palabras aprobar, aprobado, aprobación, razonable, aceptable, apropiado, satisfactorio o palabras de efectos o significados similares, tienen el objeto de calificar el cumplimiento de los términos del contrato. Ninguno de dichos términos implicará que EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES tienen responsabilidad de supervisión de los trabajos de EL CONTRATISTA, o sus subcontratistas y/o proveedores. La supervisión y responsabilidad que pueda derivarse de ella será exclusivamente de EL CONTRATISTA.

CAPÍTULO: Partes integrantes del Pliego de Bases y Condiciones, así como las modificaciones que puedan introducirle las partes después de la fecha del contrato.

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: son los supuestos previstos en los arts. 513 y 514 del Código Civil de la República Argentina, su doctrina y jurisprudencia.

COMITENTE: FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, cuya Fiduciaria es URBANIZADORA DEL SUR S.A. y FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, cuyo Fiduciario es DEINGRA S.A

CONSULTOR: O Asesor, es el ingeniero, especialistas u otra cualquier persona nombrada por EL COMITENTE, para brindarle asesoramiento cumpliendo las funciones que éste le encomiende.

CONSUMIBLES: Suministros constituidos por materiales, lubricantes, agua, gas, electricidad, combustibles, etc. necesarios para la realización de los trabajos, y/o para la operación de cualquier equipo y maquinaria durante toda la construcción y el período de pruebas hasta la emisión del Acta de Recepción Provisoria.

CONTRATA: Convenio que suscribe EL COMITENTE con cada uno de los Contratistas que toma a su cargo la ejecución total o parcial de una o más partes, fases o etapas del proyecto, y en el cual se establecen las condiciones especiales que regirán sus relaciones.

CONTRATISTA PRINCIPAL: Es la empresa a cargo de las tareas de Hormigón Armado, Albañilería, Obra Húmeda en General y Ayuda de Gremios.

CONTRATISTA: Persona física o jurídica que ha suscripto el Contrato con EL COMITENTE tomando a su cargo la realización total o parcial de una o más partes, fases o etapas de la obra.

CONTRATO: Acuerdo que rige las relaciones entre EL COMITENTE con cada uno de los Contratistas, integrado por la Contrata, el Pliego de Bases y Condiciones, la Documentación Técnica y toda otra documentación anexa.

CRONOGRAMA: Diagrama que indica la secuencia y los tiempos necesarios y convenidos para ejecutar y/o entregar los distintos estudios, diseños, dibujos, etc. y/o para la provisión de los suministros, servicios o ejecución de los trabajos necesarios para la construcción de cualquier parte, fase o etapa de la obra total o parcialmente.

DÍAS: Días corridos salvo expresa indicación en contrario.

DÍAS CORRIDOS: Días lunes a domingos, ambos inclusive, incluyendo feriados no laborables.

DÍAS HÁBILES: Días lunes a viernes, ambos inclusive, excluyendo los asuetos y/o feriados no laborables.

DIRECCIÓN DE OBRA: Equipo profesional a cargo de la supervisión general de la obra

DISEÑO: Planos, dibujos y otros documentos técnicos relacionados con los trabajos a ser realizados por EL CONTRATISTA y que integran o integrarán el proyecto.

DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA: Conjunto de especificaciones gráficas o escritas, planos, cálculos, diseños, descripciones, planillas, detalles, folletos, catálogos, manuales y todo otro documento que el CONTRATISTA debe, sin excepción, recopilar, elaborar, someter a aprobación y entregar al COMITENTE una vez finalizadas las obras y que reflejen fielmente las obras tal como fueron ejecutadas y todos sus componentes.

DOCUMENTACIÓN EJECUTIVA: Conjunto de especificaciones gráficas o escritas, planos generales, planos de detalle, planos de obra, planos de taller, planos generales, cálculo de estructuras y de instalaciones especiales, diseños, descripciones escritas, planillas, detalle de suministros, folletos, catálogos, manuales y todo otro documento que el CONTRATISTA debe, sin excepción, elaborar y someter a aprobación previo al inicio de los trabajos.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: Conjunto de especificaciones gráficas o escritas, planos generales, planos de detalle, planos de obra, planos de taller, cálculo de estructuras y de instalaciones especiales, diseños, descripción escrita, pliegos, planillas, detalle de suministros, folletos, catálogos, manuales y todo otro documento que forme parte del contrato.

EDIFICIO/S: Construcción/es que se efectuará/n en el Predio de acuerdo con el proyecto que integra el Contrato.

EQUIPO DE OBRA DE EL CONTRATISTA: Todos los equipos, maquinarias, útiles, instrumentos, vehículos, materiales y todo cuanto se requiera para la construcción y que sean utilizados por el CONTRATISTA para la realización de la obra pero que no queden incorporados a ésta, ya sean de su propiedad o de terceros.

EQUIPO Y MAQUINARIA: Todos los equipos, maquinarias, estructuras, instalaciones e instrumentos de toda índole destinados a su incorporación en el edificio formando parte del suministro de EL CONTRATISTA /o de un Subcontratista de acuerdo al proyecto.

ESPECIFICACIONES: Conjunto de documentos escritos o gráficos que conjuntamente con los planos define los trabajos y servicios a ejecutar por EL CONTRATISTA para EL COMITENTE de acuerdo con las condiciones de este Contrato y que integran el proyecto.

GERENTE DE PROYECTO/ GERENCIA DE PROYECTO: Profesional/es designado/s por el COMITENTE para actuar en su nombre y representación ejerciendo la dirección general del emprendimiento. Toda respuesta, decisión u orden comunicada por el GERENTE de PROYECTO al CONTRATISTA estará respaldada por EL COMITENTE. EL COMITENTE ha designado a la Arq. Daniela Morales, a cargo de la GERENCIA de PROYECTO.

JEFE DE OBRAS: Profesional/es Ingeniero o Arquitecto designado/s por el CONTRATISTA PRINCIPAL para estar a cargo de las obras, a través de notificación fehaciente al COMITENTE, y la aceptación por escrito de este último.

LEY O LEYES: normas nacionales, provinciales o municipales de la República Argentina, incluyendo sin limitación todo código, ley, decreto, decisión administrativa, resolución, ordenanza, orden, mandamiento, reglamento o regulación efectuados por cualquier repartición competente del gobierno nacional, provincial o municipal y/o por una autoridad con jurisdicción sobre la obra.

LIBROS DE COMUNICACIONES DE OBRA: Libros aceptados por EL COMITENTE que contemplando las previsiones contractuales y legales al respecto, servirá para notificar a las partes entre sí de todas las novedades, órdenes y comunicaciones necesarias. El libro a utilizar por EL CONTRATISTA se denomina Libro de Notas de Pedido, mientras que el que utilice EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES se denominará Libro de Órdenes de Servicio.

MANO DE OBRA: Conjunto de operarios que intervienen en la construcción del edificio cuya categoría sea inferior a capataz inclusive.

NOTA DE PEDIDO: Las manifestaciones consignadas por EL CONTRATISTA y dirigidas EL COMITENTE, asentadas en el Libro de Notas de Pedido.

OBRA: Construcción del/los edificio/s en cualquier estado de avance desde su iniciación hasta la emisión del Acta de Recepción Final.

ORDEN DE SERVICIO: Todas las manifestaciones consignadas por la EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES y dirigidas a EL CONTRATISTA, asentadas en el Libro de Órdenes de Servicio.

PARTE, FASE o ETAPA: Cada una de las porciones en que se divide la obra y que puede ser contratada con y/o ejecutada total o parcialmente por uno o más contratistas, simultáneamente o no.

PERIODO DE CONSERVACIÓN: Todos los suministros y trabajos realizados por EL CONTRATISTA y/o cualquiera de sus subcontratistas, sin excepción, deberán ser conservados por EL CONTRATISTA durante el período de un año desde la suscripción del acta de recepción provisoria o de cumplidas las previsiones excepcionales del presente pliego.

PLAN DE TRABAJOS: Conjunto de información referente al avance de las tareas objeto del contrato, compuesto por el cronograma, datos complementarios y la planilla de certificación.

PLANOS DE TALLER: Planos a realizar por EL CONTRATISTA para que los diseños sean fabricables y que contemplen las modificaciones introducidas o a introducir por EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

PLAZOS DE ENTREGA: fecha fijada para la entrega "in situ" de todo suministro, trabajo o documentación así como de las distintas partes, fases o etapas de la obra según se establece en el cronograma.

PRECIO DEL CONTRATO: Contraprestación que abonará EL COMITENTE a cada uno de LOS CONTRATISTAS que intervengan en la construcción de el/los edificio/s en cualquiera de sus partes, fases o etapas.

PREDIO: Lugar específico donde el edificio ha de ser construido, o sea la Fracción con acceso en Av. Caseros esq. 1750 – Don Bosco, Partido de Quilmes, o cualquier ubicación dentro de ella claramente identificada.

PROVEEDOR: persona física o jurídica que provee materiales, equipos u otro tipo de suministro a ser utilizado en la obra.

PROYECTISTA/s: Profesional o profesionales a cargo de la confección del proyecto.

PROYECTO: Conjunto de especificaciones gráficas o escritas, planos de detalle, planos de obra, planos de taller, planos generales, cálculo de estructuras o instalaciones, descripciones escritas, diseños, planillas, detalle de suministros y todo otro documento que forme o pase a formar parte del Contrato.

PRUEBA CON CARGA: Pruebas de equipos y maquinarias y/o cualquier otra que deba realizarse considerando el edificio en marcha a fin de determinar las exigencias, rindes y consumos que se especifican en el proyecto o en su caso las requeridas por las mejores reglas del arte.

PRUEBAS EN VACIO: Ensayos y pruebas de equipos y maquinarias sin carga y cualquier otra que deba llevar a cabo EL CONTRATISTA bajo las previsiones del contrato y de las mejores reglas del arte tendientes a obtener el Acta de Recepción Provisoria.

RECIBO DE DOCUMENTACIÓN: Documento que instrumenta el recibo de una cosa debidamente individualizada con constancia de la fecha de su entrega.

REPRESENTANTES DEL COMITENTE: La o las personas debidamente autorizadas y nombradas por EL COMITENTE para actuar en su nombre y representación, conduciendo, supervisando, y/o verificando el cumplimiento del Contrato por parte de EL CONTRATISTA. En particular, la GERENCIA DE PROYECTO.

REPRESENTANTES DEL CONTRATISTA: La o las personas debidamente nombradas por EL CONTRATISTA para actuar en su nombre y representación, con notificación fehaciente a EL COMITENTE para efectivizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por aquél.

REPRESENTANTE TÉCNICO: Indica al Profesional Responsable Ingeniero o Arquitecto matriculado en el Colegio respectivo, que haya sido designado por el CONTRATISTA PRINCIPAL y/o los CONTRATISTAS, mediante notificación fehaciente al COMITENTE y aceptado por este.

SUBCONTRATISTA: Cualquier persona física o jurídica a quien EL CONTRATISTA le encomiende la ejecución de una parte, fase o etapa de la obra que estén total o parcialmente a su cargo y/o la provisión de suministros y/o mano de obra necesarios para la ejecución de los trabajos encomendados; bajo la total y exclusiva responsabilidad de EL CONTRATISTA.

SUMINISTROS: Todos los equipos y maquinarias, materiales y cualquier otro bien material que será incorporado a la obra.

TRABAJOS ADICIONALES: Todo trabajo a ser llevado a cabo por EL CONTRATISTA a solicitud escrita de EL COMITENTE que no estuviera previsto en el Contrato, excepto que deba realizarse por estar comprendido en las mejores reglas del arte de acuerdo con lo establecido en este PLIEGO.

TRABAJOS TEMPORARIOS: Todo trabajo de duración transitoria de cualquier naturaleza requerido para o acerca de la construcción total del edificio.

TRABAJOS: Conjunto de todos los hechos y actos que debe realizar EL CONTRATISTA por sí o por subcontratación para ejecutar los trabajos objeto de la contrata en todo acuerdo con la Documentación Contractual y las instrucciones impartidas por la Gerencia de Proyecto, desde la iniciación de éstos hasta la emisión del Acta de Recepción Provisoria, incluido el cumplimiento de las obligaciones exigibles después de esta fecha.

Asimismo, se aclara que:

- Todo otro término empleado en el Pliego de Condiciones no definido en esta sección y que figure en la Documentación Contractual tiene el significado dado por el uso y la costumbre.

- Las palabras en singular podrán adoptar el plural y viceversa, cuando el texto o su interpretación lo exija.

- Los plazos en días corresponden a días corridos, salvo que se establezca expresamente de otro modo.

- Siempre que en la Documentación Contractual se indique que EL CONTRATISTA debe realizar determinado trabajo “por su cuenta”, “a su cargo”, “sin cargas adicionales para EL COMITENTE” u otra expresión similar, se entenderá que EL CONTRATISTA, así como sus subcontratistas y/o proveedores, no podrán recibir compensación adicional de EL COMITENTE por tal trabajo y que, por tanto, sus costes se consideran incluidos en el precio de su oferta.

- No se considerará que alguna de las partes haya renunciado a algún derecho, poder o privilegio previsto en la Documentación Contractual, salvo que tal renuncia haya sido debidamente expresada por escrito y reconocida por la otra parte. La renuncia de un derecho concreto no implicará la renuncia a eventuales derechos futuros, aunque sean de la misma naturaleza. El no ejercicio de un derecho no implicará renuncia al mismo.

**ARTÍCULO 3.- GENERALIDADES DEL CONTRATO**

**3.1. Documentos que Integran el Contrato**

EL COMITENTE celebrará con el CONTRATISTA un convenio para la ejecución de las Obras, el que estará integrado por la siguiente documentación (conjuntamente, la “Documentación Contractual”):

a. La carta oferta, contrata, orden de compra u otro instrumento vinculante

b. La Documentación Técnica del proyecto (planos, planillas, memoria, cálculos, etc.).

c. El Pliego de Bases y Condiciones.

d. La Oferta del Contratista.

También quedaran eventualmente integrados al contrato con posterioridad, los siguientes documentos:

e. La Orden de Inicio y/o Acta de Inicio de Obra.

f. Los planos, planillas, memorias u otra documentación técnica que durante la ejecución de la obra se entreguen a EL CONTRATISTA, y los que, confeccionados por éste, fueran aprobados.

g. Las Órdenes de Servicio.

h. Las actas, convenios o documentos suscriptos por las partes durante el Contrato.

**3.2. Conocimiento de las Obras y Características del Proyecto**

La firma del contrato por EL CONTRATISTA significará que:

a. Ha estudiado detenidamente el Proyecto que le fue entregado con suficiente anticipación y se ha compenetrado de los trabajos cuya ejecución asumió.

b. Conoce, comprende, analizó y acepta cabalmente el contenido, alcance y significado de la Documentación Contractual.

c. Conoce: i) el predio y sus características particulares, niveles y condiciones del terreno y de sus linderos y los trabajos realizados en los mismo a la fecha de la firma del contrato; y ii) las posibilidades de provisión, tanto en cantidad como en calidad, de agua, energía eléctrica, gas y desagües y ha tenido en cuenta tales circunstancias para formular su oferta.

d. No encuentra objeción a la construcción de la/s parte/s o etapa/s que se obliga a ejecutar total o parcialmente así como tampoco ninguna circunstancia que de algún modo impida el inicio y desarrollo de los trabajos a su cargo en la forma establecida en el contrato.

e. Conoce y ha tenido en cuenta toda otra circunstancia que pudiera influir para el justiprecio del costo de los trabajos que ha tomado a su cargo.

f. Sabe que el predio donde se construirá el edificio pertenece a FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, cuya Fiduciaria es URBANIZADORA DEL SUR S.A. y FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, cuyo Fiduciario es DEINGRA S.A

**3.3 Orden de Prelación**

3.3.1. En caso de existir alguna contradicción entre los distintos instrumentos que componen la documentación contractual, el orden de prelación para la documentación integrante al momento de la firma del contrato será:

1. Carta Oferta, Contrata, Orden de Compra, etc.

2. Actas de Reunión, Notas aclaratorias, Memorias y/o Circulares

3. Pliego de Bases y Condiciones

4. Planos de detalles y planillas

5. Planos generales

6. Pliegos de Especificaciones Técnicas

7. Oferta del Contratista

Se tendrá en cuenta además de lo ya estatuido las siguientes reglas:

3.3.2. Toda norma especial emanada de uno de los instrumentos prevalece sobre otra general que le sea contradictoria.

3.3.3. Todo acuerdo posterior, prevalece sobre su anterior que verse sobre el mismo objeto.

3.3.4. Toda modificación al presente contrato deberá hacerse en forma expresa por escrito suscripta por ambas partes.

3.3.5. De no poderse solucionar el conflicto en virtud de las disposiciones precedentes, se estará a la disposición o instrumento contractual que satisfaga de manera más idónea y menos perjudicial los fines del contrato, teniendo en cuenta las mejores reglas del arte.

**ARTÍCULO 4.- DERECHOS DEL COMITENTE**

4.1. EL COMITENTE, además de todos los derechos que le son expresamente reconocidos en este contrato, podrá controlar que todos los trabajos realizados por EL CONTRATISTA coincidan con el proyecto. El ejercicio de este derecho no modificará ni eximirá a EL CONTRATISTA de sus responsabilidades. La responsabilidad por la correcta realización de los trabajos será siempre, en todo momento y bajo cualquier circunstancia exclusiva de EL CONTRATISTA. EL COMITENTE tendrá acceso a la obra sin limitación alguna, aún en días y horas no laborables. La posesión de la obra estará siempre en poder de EL COMITENTE.

4.2. EL COMITENTE nombrará a sus representantes y su designación será comunicada a EL CONTRATISTA por sí o por sus representantes ya reconocidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones. EL COMITENTE podrá libremente revocar estos nombramientos y sustituir a los designados por otros.

Para la función de GERENCIA de PROYECTO, EL COMITENTE ha designado a la Arq. Daniela Morales, quien podrá delegar sin limitación alguna su función en el equipo técnico, que cumplirá las funciones de dirección general del emprendimiento.

4.3. Sin perjuicio de ello, los asuntos que se vinculan con la esencia misma del contrato en cuanto a los derechos y las obligaciones de las partes y sus modificaciones serán de competencia de EL COMITENTE.

4.4. EL COMITENTE se reserva el derecho de contratar o hacer ejecutar por quien él disponga, cualquier otro trabajo en la Obra independiente de los trabajos objeto del Contrato, aunque sean de carácter y gremio similar. EL CONTRATISTA deberá facilitar la marcha simultánea o sucesiva de los trabajos ejecutados por él o por otros Contratistas, enmarcándose esta obligación dentro de lo estipulado en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

4.5. Son derechos del COMITENTE todas las obligaciones del CONTRATISTA.

**ARTÍCULO 5.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

**5.1 Obligaciones Generales**

5.1.1. EL CONTRATISTA asume la obligación de realizar todos los trabajos y proveer todos los suministros necesarios para la correcta ejecución de los trabajos que ha tomado a su cargo de acuerdo con el proyecto y las mejores reglas del arte, dentro de los plazos previstos. Los trabajos que corresponda realizar de acuerdo con las citadas reglas, aunque no estén explícitamente incluidos en el proyecto no podrán ser considerados trabajos adicionales. EL CONTRATISTA consecuentemente ejecutará los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin.

5.1.1.1. EL CONTRATISTA durante la ejecución de los trabajos deberá respetar y cumplir y hacer respetar y cumplir a sus subcontratistas todas las leyes, ordenanzas, reglamentos y cualquier otra norma legal vigente, que directa o indirectamente puedan tener relación o efecto sobre la obra o perjudicar a EL COMITENTE. El CONTRATISTA deberá cumplir y hacer cumplir a cabalidad todas las normas, códigos, reglamentos, ordenanzas y disposiciones aplicables en la jurisdicción de la obra en relación a los trabajos contratados, incluyendo las disposiciones y obligaciones laborales y previsionales. En este sentido, controlará que todos los contratos y subcontratos cumplan adecuadamente con el régimen laboral, seguridad social y previsional de los empleados afectados a la obra, y que se encuentren cubiertos con el correspondiente seguro de accidentes.

5.1.1.2. EL CONTRATISTA deberá notificar fehacientemente, con al menos un mes de antelación cualquier circunstancia que impida o pueda llegar a interferir o impedir el normal desarrollo de los trabajos, ya sea que estos se encuentren a su cargo o a cargo de otros contratistas y/o subcontratistas y/o proveedores propios, de terceros o del COMITENTE.

5.1.2. EL COMITENTE proveerá el proyecto de tal manera que EL CONTRATISTA pueda, basado en él, y tomando en cuenta las modificaciones convenidas y las que a lo largo del proyecto pudieran ser indicadas por el COMITENTE, desarrollar la documentación ejecutiva, la ingeniería de detalle y/o cualquier otro documento exigible o necesario para proceder con la ejecución de los trabajos a su cargo.

5.1.2.1. Para el caso de que el CONTRATISTA presente en su oferta alternativas de diseño, éstas deberán cumplir con las condiciones que se especifican en este Pliego de Bases y Condiciones y deberán ser aprobadas por el COMITENTE.

5.1.2.2. EL CONTRATISTA deberá desarrollar la documentación constructiva (o ejecutiva) y la ingeniería de detalle que, a solo juicio del COMITENTE, resulte necesaria o conveniente para materializar el Proyecto dentro de los plazos convenidos. Esta documentación se adicionará al contrato.

5.1.3. EL CONTRATISTA estará obligado a usar equipos de obra de su propiedad o de terceros así como métodos de trabajo acordes a la calidad de obra exigida y el tiempo de ejecución pactado. Si en cualquier momento, durante el curso de la obra los equipos de obra, sistemas o métodos de trabajo usados por EL CONTRATISTA provocasen atrasos en el Plan de Trabajos o, que los trabajos no se ajusten al proyecto, el COMITENTE le podrá ordenar el cambio de éstos por otros más eficaces y convenientes.

5.1.3.1. El CONTRATISTA deberá disponer de la maquinaria y equipos que resulten necesarios para el movimiento y transporte horizontal de materiales en la obra/obrador, en un todo de acuerdo con las normas de seguridad y permisos vigentes. En especial los medios de elevación vertical deberán contar con autorización e inspección de la autoridad de aplicación que corresponda.

5.1.4. No obstante que EL CONTRATISTA adecue su acción a las indicaciones del COMITENTE, queda entendido que ello no lo exime de la responsabilidad que le concierne por la mala calidad de los trabajos ejecutados y por la demora en terminarlos. Los gastos que originara el empleo en las obras de dichos equipos, sistemas y/o suministros, se entienden incluidos en el precio total establecido en la contrata.

5.1.5. EL CONTRATISTA, previo a la presentación de su oferta, habrá realizado todos los estudios necesarios para la correcta evaluación del Contrato y en consecuencia aceptará con carácter de condición esencial y sujeto a lo que se establecerá en la contrata, que será a su cargo el costo total que demande la construcción total o parcial de la/s parte/s, fase/s o etapa/s de la construcción de el/los edificio/s que tomará a su cargo hasta la emisión del Acta de Recepción Provisoria, así como el cumplimiento de toda otra obligación que asumirá en el contrato, recibiendo como toda y única contraprestación el precio fijado en la contrata. El CONTRATISTA tiene la obligación de verificar íntegramente las condiciones constructivas del Proyecto haciéndose responsable por errores u omisiones que no denuncie por escrito en forma previa a la presentación de la Oferta. El CONTRATISTA conoce y acepta que toda aclaración solicitada al COMITENTE con posterioridad a la adjudicación de las obras, respecto de su ejecución, no dará derecho a la misma a ningún tipo de reclamo.

5.1.6. En caso que algún material no fuera de utilidad alguna para la ejecución de la obra, será removido de ella bajo la total responsabilidad de EL CONTRATISTA y en caso de los acopios ya pagados por EL COMITENTE entregados a éste en la ubicación que indique.

5.1.7. Con carácter enunciativo se establecen a continuación algunas obligaciones de EL CONTRATISTA que se integran a las restantes establecidas en este pliego:

- El CONTRATISTA deberá tomar a su cargo la realización y en caso de haber contratado subcontratistas también la coordinación de sus trabajos. Lo establecido en este punto estará bajo la supervisión de del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

- El CONTRATISTA deberá dirigir y controlar el personal que a su cargo trabaje en la obra, impartiendo las órdenes necesarias y recibiendo instrucciones del Equipo Profesional designado por el COMITENTE para la Dirección de las Obras.

- El CONTRATISTA deberá someter a la consideración de la GERENCIA de PROYECTO las modificaciones o variantes que creyere conveniente para mejorar o facilitar la ejecución de la obra, no pudiendo modificar ningún detalle por sí sin que el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES lo hayan autorizado por escrito. EL CONTRATISTA no podrá suspender los trabajos ni aun parcialmente bajo pretexto que existen divergencias sin resolver.

- Los representantes del CONTRATISTA deberán mantenerse debidamente informados respecto del desarrollo de la obra de manera de poder satisfacer los requerimientos del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES en orden a sus facultades con el fin de cumplir integralmente el objeto de este contrato.

- El CONTRATISTA deberá tener en la obra un ejemplar del contrato completo con el fin de que pueda ser consultado en cualquier momento, así como todos los certificados y permisos que legalmente puedan serle requeridos por las autoridades.

- Deberá asistir a las Reuniones de Coordinación que, con la frecuencia que estime conveniente el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, se efectúen o no junto con el resto de los Contratistas en la obra.

- El CONTRATISTA deberá estar permanentemente, durante las horas de labor, representado en obra por la persona o personas que cuenten con la capacidad técnica y de representación necesarias para la conducción fiel y eficaz de los trabajos y que puedan recibir en tiempo y forma instrucciones que imparta el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, a fin que ningún trabajo se vea retrasado o suspendido por ausencia de EL CONTRATISTA. El incumplimiento será considerado falta grave de EL CONTRATISTA.

**5.2 Suministros**

5.2.1. El CONTRATISTA deberá adquirir por sí o por medio de Subcontratistas los suministros necesarios para la ejecución de los trabajos a su cargo, ya sean éstos de producción nacional o extranjera de acuerdo con las condiciones de la documentación contractual.

5.2.2. El CONTRATISTA deberá proveer durante la construcción del edificio hasta la emisión del Acta de Recepción Provisoria todos los equipos, dispositivos, combustibles, lubricantes y demás productos necesarios para ejecutar las obras a su cargo y realizar las pruebas de máquinas y equipos.

5.2.3. El CONTRATISTA deberá tener siempre las cantidades de materiales que a juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES se requieran para la buena marcha de los trabajos y tomar las medidas necesarias para que los restantes suministros le sean provistos por quien correspondiere en tiempo y forma para dar cumplimiento al cronograma.

5.2.4. EL CONTRATISTA será responsable por cualquier daño que resulte del transporte o almacenamiento inadecuado de todos los suministros y equipos necesarios para la ejecución de los trabajos que le hayan sido entregados.

5.2.5. Cuando las especificaciones prescriban que algún material deba ajustarse a marca determinada, se entenderá que ello será de estricto cumplimiento, no pudiendo EL CONTRATISTA suministrar materiales que sean equivalentes, excepto que sean autorizados expresamente por el COMITENTE.

Cuando las especificaciones mencionen determinada marca, tipo o modelo seguido por alguno de los aditamentos "similar" o "equivalente", se deja expresamente aclarado que la marca, tipo o modelo mencionado lo son al sólo objeto de completar la especificación en el sentido del nivel mínimo de calidad o tecnología pretendida. Aún en estos casos, la determinación del carácter "equivalente" o "similar" queda reservada al exclusivo juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

**5.3 Técnicos y Mano de Obra**

5.3.1 EL CONTRATISTA deberá proveer en cantidad suficiente todo el personal que se necesite sin excepción alguna y con competencia suficiente en el cumplimiento de la tarea que se le asigne, a fin de cumplir el objeto de este contrato según el cronograma convenido, todo ello a exclusivo juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

5.3.2. EL CONTRATISTA deberá sufragar todos los gastos, sin excepción alguna, que demande el cumplimiento del punto precedente.

5.3.3. EL CONTRATISTA deberá cumplir con todas las disposiciones de carácter laboral y previsional y cualquier otra que se vincule con las relaciones laborales o de índole profesional que se hubieran pactado.

5.3.4. EL CONTRATISTA deberá comunicar a EL COMITENTE todos los números de inscripción en la Dirección Nacional de Recaudación Previsional, Registro Nacional de la Industria de la Construcción, Dirección General Impositiva, etc.

5.3.5. EL CONTRATISTA deberá presentar a requerimiento de EL COMITENTE la documentación que acredite fehacientemente el cumplimiento por EL CONTRATISTA y de otros Contratistas y/o Subcontratistas a su cargo, de todas las obligaciones laborales y previsionales con relación al personal de los mismos ocupados en la construcción, quedando expresamente establecido como condición de este contrato que no será responsabilidad de EL COMITENTE, por ningún concepto y bajo ninguna circunstancia, tomar a su cargo o extinguir ninguna obligación que nazca de las relaciones laborales o profesionales que contraiga EL CONTRATISTA con el objeto de construir el/los edificio/s.

5.3.6. Cambiar o en su caso hacer cambiar a los contratistas y/o subcontratistas, los técnicos u obreros que por motivo de insubordinación, falta de moralidad o incumplimiento doloso o negligente de los reglamentos u órdenes de servicio, le requiera el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. El personal así excluido no podrá en ninguna forma volver a trabajar en la construcción de el/los edificio/s.

5.3.7. El CONTRATISTA será el único responsable de dar cumplimiento estricto a las leyes 22.250 y 20744, sus modificatorias y complementarias como así también a los convenios colectivos de trabajo aplicables a su personal y cumplirá las leyes y normas de previsión social. La falta de pago de salarios, sumas o aportes será causal de paralización de los pagos por parte de EL COMITENTE. Si por cualquier medio llegara a su conocimiento el incumplimiento por el CONTRATISTA de sus obligaciones laborales, previsionales, sindicales y/o de seguridad social, EL COMITENTE retendrá los importes de cualquier crédito que el CONTRATISTA tenga devengado, hasta tanto acredite, a su satisfacción, el cumplimiento de tales obligaciones. El CONTRATISTA hará cumplir a sus subcontratistas las disposiciones precedentes y será único responsable ante EL COMITENTE por sus incumplimientos.

5.3.8. EL CONTRATISTA mantendrá libre de reclamos y prestará la asistencia necesaria a EL COMITENTE y sus REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA a efectos de liberarlos de todo embargo, litigio o demanda promovida contra el mismo fundada en el error, culpa, negligencia o cualquier acción del CONTRATISTA, sus subcontratistas y/o proveedores y/o del personal de cualquier de éstos. El Contratista indemnizará al COMITENTE, sus REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA y/o a terceros por los daños y perjuicios que sufrieran con motivo de cualquier acción u omisión del CONTRATISTA, de sus subcontratistas y proveedores y del personal de cualquiera de éstos. El COMITENTE queda facultado para disponer a tal fin de las sumas que integran el fondo de reparo y/o descontar el importe de las próximos certificados y/o a recurrir a las garantías y créditos disponibles. El CONTRATISTA reembolsará a EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES dentro del tercer día de la intimación que en tal sentido éste le hiciere, las sumas que se viese obligado a pagar en virtud de reclamos de carácter judicial o administrativo promovidos, ya sea por personal del CONTRATISTA y/o de sus subcontratistas y/o proveedores afectados al cumplimiento del Contrato o por reclamos de los organismos de seguridad social y/o asociaciones gremiales o sindicales como consecuencia del incumplimiento del CONTRATISTA y/o de sus subcontratistas y proveedores. La falta de pago dentro del plazo señalado hará incurrir al CONTRATISTA en mora automática y dará derecho a EL COMITENTE a ejecutar los créditos o garantías disponibles, a proceder a la inmediata rescisión por culpa del CONTRATISTA y a reclamar intereses más los daños y perjuicios que correspondan. En cualquier caso subsistirá la obligación del CONTRATISTA de pagar las sumas que haya debido desembolsar al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES con los intereses moratorios que pudieran corresponder.

**5.4 Cesión del Contrato**

EL CONTRATISTA no podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones emergentes del Contrato sin el previo consentimiento expreso por escrito de EL COMITENTE. Las obligaciones de EL CONTRATISTA son “intuitu personae”, por lo que el consentimiento para dicha cesión podrá ser denegado discrecionalmente y sin necesidad de justificación alguna.

**5.5 Seguros**

i. Entre la fecha de comienzo de ejecución del Contrato y hasta cuarenta y cinco (45) días posteriores al cumplimiento de las observaciones contenidas en la recepción provisoria y/o durante las prórrogas que pudieran acordarse y/o las que resultaren de la aplicación de disposiciones legales, EL CONTRATISTA contratará y mantendrá en vigencia a su entero costo, los seguros que se indican en el Capítulo II, en la contrata o en cualquier otra previsión de la Documentación Contractual.

ii. EL CONTRATISTA será responsable por todo daño ocasionado a EL COMITENTE, sus REPRESENTANTES, en particular al DIRECTOR DE OBRA y/o terceros, por sus dependientes, equipos y/o vehículos, como así también por los causados por los subcontratistas y/o proveedores a su cargo, debiendo indemnizar y mantener indemne a FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DEINGRA S.A. y sus respectivos REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA de cualquier reclamo por accidentes, multas y gastos consecuentes, incluyendo honorarios legales y costas, y sin que los montos de los seguros que se contratan en el Contrato constituyan un límite a su responsabilidad.

iii. En aquellos casos que exista cualquier tipo de responsabilidad civil frente a terceros de EL CONTRATISTA y/o subcontratistas y/o personas autónomas bajo su orden y/o dirección, no podrá acordarse con ningún tercero damnificado ningún monto de indemnización sin el consentimiento previo y por escrito de EL COMITENTE y asegurador que corresponda.

iv. EL CONTRATISTA exime de toda responsabilidad a FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DEINGRA S.A. y sus respectivos REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA, sus accionistas, directores, gerentes, funcionarios, empleados por todo daño a terceros y/o que fuera ocasionado y/o pérdida sufrida por cualquier maquinaria, equipo, herramienta y/o bien que fuera de su propiedad o de terceros de los cuales se sirva o estén bajo su cuidado, custodia y control.

v. Los costos y gastos que por todo concepto se originen con motivo del cumplimiento de las disposiciones sobre seguros se considerarán incluidos y prorrateados dentro de los precios cotizados, salvo cuando se indique que algún seguro está a cargo de EL COMITENTE.

vi. Si (i) las acciones del CONTRATISTA o sus subcontratistas pudieran poner en riesgo total o parcialmente la cobertura de la obra, o (ii) EL CONTRATISTA incumpliera en tiempo y forma con la contratación y mantenimiento de cualquiera de los seguros previstos en el Contrato, EL COMITENTE podrá tomar por cuenta y orden de EL CONTRATISTA los seguros que considere convenientes, en cuyo caso los costos y cargos de tales seguros serán descontados de los certificados de EL CONTRATISTA.

vii. Las condiciones generales para todos los seguros serán las siguientes:

a. Todas las pólizas deberán nominar como co-asegurados al FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DEINGRA S.A. y sus respectivos REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA, accionistas, directores, gerentes y empleados.

b. Las pólizas serán contratadas en compañías de primer nivel a satisfacción de EL COMITENTE.

c. Las pólizas contendrán una cláusula expresa que imposibilite su modificación, anulación, cancelación, reducción, vencimiento o suspensión sin la autorización previa y por escrito de EL COMITENTE. Sin tal autorización, el asegurador quedará impedido de oponer cualquier tipo de caducidad, suspensión o limitación de cobertura hacia FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DEINGRA S.A. y sus respectivos REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA, sus accionistas, directores, gerentes, funcionarios y empleados.

d. Las pólizas deberán contener una condición particular por la cual la entidad aseguradora renuncia a su derecho de repetición contra FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DEINGRA S.A. y sus respectivos REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA, sus accionistas, directores, gerentes, funcionarios y empleados.

viii. Las pólizas respectivas deberán ser entregadas por EL CONTRATISTA en copia certificada y legalizada previo a la fecha de comienzo de ejecución de la obra, con el recibo fehaciente de la aseguradora por el pago total del premio correspondiente. La regularización de los certificados de cobertura deberá realizarse dentro de los treinta (30) días de su fecha de emisión. Si EL CONTRATISTA no presentase copia certificada y legalizada de la póliza que acredite la contratación de los seguros y el pago de la prima, no se dará inicio a los trabajos, no se abonará ningún tipo de anticipo, ni se permitirá el ingreso de su personal a la obra. El COMITENTE podrá requerir en cualquier momento la sustitución del asegurador por otro a su entera satisfacción, sin necesidad de expresar causa o motivo alguno de dicho requerimiento.

ix. La no entrega en término de las copias certificadas y legalizadas de las pólizas de seguros suspenderá el derecho de cobro por los trabajos realizados, facultando al Comitente a aplicar las multas establecidas en el presente por cada día de demora o a rescindir el Contrato por exclusiva culpa de EL CONTRATISTA, o bien proceder a la contratación de los seguros correspondientes, si ello fuera posible, y descontar su precio de cualquier suma adeudada a EL CONTRATISTA. Sin embargo, en caso de no contar con alguna póliza por estar ésta en trámite de emisión, EL COMITENTE podrá autorizar –en forma expresa, previa y escrita– a EL CONTRATISTA para que presente un certificado de cobertura con indicación de las condiciones pactadas -y de la nómina del personal cubierto, en el caso de la ley 24.557-, el cual deberá tener una validez no mayor a quince (15) días.

x. EL CONTRATISTA exigirá a sus subcontratistas y proveedores, que contraten sus respectivos seguros con los mismos requisitos que a él le impone el Contrato y será responsable en caso de incumplimiento de aquellos.

xi. EL CONTRATISTA informará a EL COMITENTE todo siniestro en forma inmediata y fehaciente, obligándose a denunciarlo al bróker y compañía aseguradora correspondiente dentro del plazo de veinticuatro (24) horas de ocurrido el hecho. Asimismo, se compromete a brindar a EL COMITENTE, bróker y al asegurador toda la información complementaria que le sea requerida. Asimismo, deberá presentar copia de la denuncia efectuada con constancia de recepción de la misma.

xii. Toda diferencia que surja en el pago de las indemnizaciones por siniestros ya sea por la existencia de infraseguros, aplicación de franquicias, sublímites de indemnización, aplicación de exclusiones y/o caducidades, errónea contratación de los seguros contratados por EL CONTRATISTA y/o sus subcontratistas, estará a cargo de EL CONTRATISTA, pudiendo el COMITENTE descontar dicha diferencia de los pagos que tuviera que efectuar al CONTRATISTA.

**5.6 Modificaciones y Trabajos Adicionales**

EL COMITENTE tiene derecho a modificar el proyecto durante la construcción cambiando sus características, configuración, forma y/o el volumen de la obra o el tipo y calidad de los materiales, comunicándolo fehacientemente al CONTRATISTA a través sus REPRESENTANTES.

Para el caso que se decidiera adicionar una tarea que no estuviera indicada en documentación contractual, EL CONTRATISTA estará obligado a aceptar dichas modificaciones siempre que su monto en más no exceda del 20% (veinte por ciento) del valor del contrato. Para este supuesto la demasía se calculará utilizando los precios unitarios de la Planilla de Cotización, la cual es parte integrante del contrato. Si la modificación importara un valor superior al 20% (veinte por ciento) del valor del contrato, el valor de los trabajos que excedan el 20% (veinte por ciento) se convendrá de común acuerdo.

Para el supuesto de modificaciones en menos, EL CONTRATISTA no tendrá derecho a solicitar ninguna indemnización por los beneficios que hubiera dejado de percibir por la parte reducida, suprimida o modificada de la obra, salvo que justificare haber sufrido algún perjuicio por haber contratado algún suministro para realizar los trabajos suprimidos o modificados y dichos suministros no pueden ser utilizados en la obra, en cuyo caso se le restituirá lo abonado.

El CONTRATISTA estará obligado a informar por escrito al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES en un plazo no mayor de 48 hs., cuando considere que una instrucción impartida por ésta genere un Trabajo Adicional. Caso contrario, se considerará que dicho trabajo está incluido dentro del monto del contrato.

Previo a la ejecución de un Trabajo Adicional, EL CONTRATISTA deberá presentar un presupuesto detallado del mismo y éste ser aprobado por el al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, valiendo los precios unitarios que figuren en la Planilla de Cotización, en el caso que fueran aplicables.

**5.7 Gastos Imprevistos**

EL CONTRATISTA tomará a su cargo todos los mayores costos o perjuicios que resulten de demoras, o dificultades, o cualquier otro evento en la realización de los trabajos. Si se tratase de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, se aplicará lo indicado en el artículo 12º.

**5.8 Propiedad de Documentos Contractuales. Propiedad Intelectual. Confidencialidad**

EL CONTRATISTA se constituirá en custodio de los planos, especificaciones y toda otra documentación o programa o archivo informático que le proporcionen el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, debiendo devolverlos cuando le fueren requeridos. El CONTRATISTA no podrá cederlos, transferirlos a terceros o usarlos con otro propósito que no sea la ejecución de los trabajos. Los planos, planes de trabajo, programas o archivos informáticos, esquemas, listas de materiales, especificaciones y todo otro documento preparado por EL CONTRATISTA en relación con la ejecución de los trabajos a su cargo, serán propiedad del COMITENTE, que podrá usarlos en la medida de sus necesidades. EL CONTRATISTA requerirá el cumplimiento de las disposiciones precedentes a sus subcontratistas y proveedores afectados a la ejecución de los trabajos.

Se considerará que, al firmar la contrata de obra, EL CONTRATISTA declara y garantiza que el cumplimiento de los trabajos no viola patentes de invención, diseños, marcas, derechos de autor, licencias industriales u otros derechos de propiedad intelectual de terceros. EL CONTRATISTA deberá defender, indemnizar y mantener indemne a EL COMITENTE y sus REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA en forma absoluta respecto de toda acción, procedimiento, reclamo, intimación, costo, cargo y gastos incurridos en razón de la presunta defraudación, infracción o violación de patentes de invención, diseños, marcas, derechos de autor, licencias industriales u otros derechos de propiedad intelectual o consecuencias que resulten de dicha presunta defraudación, infracción o violación, protegidos desde la fecha de firma de la contrata de obra, en la República Argentina o en cualquier otro país. En todos los casos, EL CONTRATISTA tendrá exclusivamente la dirección y conducción de la defensa y pagará todos los costos relativos a la misma, incluidos los honorarios y gastos de los abogados y asesores de EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA y sin perjuicio de la colaboración que éstos últimos le puedan brindar en esta defensa. Si el reclamo que efectuare el tercero en cuestión resultase ser fundado, EL CONTRATISTA gestionará, a su entero costo y cargo, a favor de EL COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, la obtención del derecho de uso de los trabajos, o procederá en su caso a la modificación de los trabajos de forma que no infrinjan derechos de terceros.

**5.9 Ayuda de Gremios**

El CONTRATISTA de Albañilería proveerá a todo otro Contratista que el COMITENTE contrate para realizar trabajos en el predio en cualquier momento, desde el inicio hasta la finalización de las obras, la ayuda de gremios necesaria para la ejecución de sus obras en tiempo y forma, asumiendo los costos generados para tal fin. En ningún caso el COMITENTE reconocerá sumas adicionales imputadas a trabajos relacionados con la ayuda de gremios.

La ayuda de gremios a prestar a todos los contratistas por el CONTRATISTA de Albañilería incluye, entre otras, las prestaciones que a continuación se detalla:

1. Amure de marcos, guías, insertos, grampas, perfiles, ganchos, etc. y ejecución de bases de equipos.
2. Pases en mampostería, estructuras y cubiertas con su correspondiente sellado.
3. Tapado de canaletas, pases de losas, paredes y demás boquetes abiertos por los otros CONTRATISTAS para pases de cañerías y conductos, etc.

El CONTRATISTA de Albañilería deberá realizar la ayuda de gremio a todo otro contratista las veces que resulte necesario sin derecho a reclamo de ninguna naturaleza, ya sea que se trate de reparaciones reiteradas como producto de fallas de funcionamiento de las obras ejecutadas por terceros.

Asimismo, el contratista deberá proveer, entre otras, las prestaciones que a continuación se detalla:

1. Locales de uso general, destinados a comedor y sanitarios para el personal propio, de sus subcontratistas u otros contratistas a su cargo y de los CONTRATISTAS del COMITENTE.
2. Locales destinados a depósitos de equipos, enseres y herramientas y/o materiales adquiridos por el COMITENTE.
3. Medios mecánicos de transporte horizontal y vertical, incluido el personal que los opere.
4. Ayuda para izaje de todos suministros de otros contratistas. El movimiento dentro de un mismo piso, será por cuenta del CONTRATISTA al que se le ha prestado la ayuda.
5. Agua y energía eléctrica para iluminación y fuerza motriz a una distancia no mayor a 25 mts. de los lugares donde se estén ejecutando los trabajos.
6. Servicio de volquetes para el retiro de desechos de obra fuera de la obra misma. Los CONTRATISTAS a quienes se presta la ayuda deberán mantener su lugar de trabajo limpio, acopiando los deshechos en los lugares que se le indiquen a tales fines.

**ARTÍCULO 6.- OBLIGACIONES DE EL COMITENTE**

6.1. EL COMITENTE pondrá a disposición de EL CONTRATISTA, libre de todo cargo, cualquier documento aclaratorio que éste le solicite y que contractualmente esté a cargo de aquel, el cual automáticamente integrará el Contrato con firma de ambas partes. Lo expuesto precedentemente, no podrá ser invocado por EL CONTRATISTA como eximente de la responsabilidad emergente de las obligaciones asumidas en este contrato, salvo imposibilidad de ejecución, debidamente instrumentada por nota de pedido.

**ARTÍCULO 7.- CALIDAD DE MATERIALES, MUESTRAS Y PRUEBAS DE FUNCIONAMIENTO**

**7.1. Materiales**

Todos los suministros que emplee EL CONTRATISTA en la ejecución de los trabajos encomendados serán de la mejor calidad, sin uso previo y tendrán las características prescriptas en este contrato y exigidas por el pliego de especificaciones. Los suministros y trabajos rechazados por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, deberán ser retirados de la obra o demolidos por EL CONTRATISTA dentro del tercer día hábil de consentida la orden de servicio correspondiente.

**7.2. Inspección de Materiales y Trabajos antes que sean ejecutados**

7.2.1. Todo trabajo o suministro destinado a quedar oculto podrá ser inspeccionado por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES antes de ser cubierto. A estos efectos EL CONTRATISTA deberá dar aviso al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES quienes contarán con un plazo de 72 (setenta y dos) horas hábiles para realizar la inspección. Transcurrido el mismo sin objeciones EL CONTRATISTA podrá proceder a su recubrimiento.

7.2.2. El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES tendrán derecho a hacer descubrir a costa de EL CONTRATISTA y para inspeccionarlo, todo el material o trabajo que quedara oculto sin el cumplimiento de este requisito previo. Si durante la ejecución de la obra y hasta la emisión del Acta de Recepción Final, el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES sospecharan la existencia de vicios ocultos podrá ordenar a EL CONTRATISTA y éste deberá cumplir a su exclusivo cargo y costo, la demolición o desarme de todo lo que estime necesario para constatar su existencia.

7.2.3. EL CONTRATISTA deberá permitir al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES y en el momento que estos dispongan, la inspección que éste desee realizar en las ubicaciones donde se puedan efectuar los acopios o montaje de equipos y máquinas y/o cualquier otro suministro cuya provisión haya contratado.

**7.3 Muestras y Ensayos**

7.3.1. El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES indicarán a EL CONTRATISTA los tramos de muestras que deberá realizar a los efectos de registrar con precisión los materiales, calidad de la mano de obra, terminaciones y acabados.

7.3.2. A tal efecto, y con una anticipación mínima de 20 (veinte) días de la fecha de ejecución del trabajo respectivo, EL CONTRATISTA ejecutará los tramos de muestras que le sean requeridos. Los tramos de muestras aprobados se identificarán y permanecerán como testigos para su ulterior comparación con los trabajos que se ejecutarán conservándolos en buen estado.

7.3.3. EL CONTRATISTA deberá proveer los recursos y equipos de obra necesarios para la obtención de las muestras, a satisfacción del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. Será responsabilidad de EL CONTRATISTA proceder de acuerdo a las normas y reglamentaciones vigentes. En todos los casos, los gastos que demande la ejecución de los tramos de muestra y ensayos serán por cuenta de EL CONTRATISTA.

**7.4 Pruebas de Funcionamiento**

EL CONTRATISTA notificará por escrito al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES con al menos 5 (cinco) días hábiles de antelación las pruebas que desee realizar si son consecuencia de su propia decisión para que puedan presenciarlas. Concurran o no el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES a dichas pruebas EL CONTRATISTA no quedará eximido de su responsabilidad contractual.

7.4.1 Las pruebas mencionadas anteriormente no serán consideradas como aceptación parcial de equipos y maquinarias, suministros o repuestos y no tendrán ninguna influencia ni afectarán a la completa garantía y obligaciones del CONTRATISTA hasta la emisión del Acta de Recepción Final.

7.4.2 Las pruebas en vacío serán objeto de un acta firmada por ambas partes y darán paso a las pruebas con carga indispensables para la emisión del Acta de Recepción Provisoria. Dichas pruebas deberán cumplir todas las especificaciones previstos en el Contrato y a las mejores reglas del arte.

7.4.3 En caso que EL CONTRATISTA haya fallado en la prueba en vacío o con carga por dos veces consecutivas, estará obligado a subsanar en forma inmediata los defectos encontrados así como a responder por daños y perjuicios causados.

**ARTÍCULO 8.- GARANTÍAS DE EL CONTRATISTA**

EL CONTRATISTA será el único responsable del cumplimiento de todas las condiciones especificadas en el Contrato y en general del acatamiento de todos los documentos que lo integran aun cuando emplee subcontratistas u obtenga la colaboración de cualquier tercera persona física o jurídica. EL CONTRATISTA garantizará formalmente que respetará dichas condiciones en su totalidad.

EL CONTRATISTA por ningún medio se eximirá de estas responsabilidades y consecuentemente de realizar todos los trabajos y reparaciones necesarios para dar fiel cumplimiento a lo convenido en este punto.

**8.1 Garantía de Suministros**

EL CONTRATISTA garantizará que todo suministro estará libre de vicios y que se ajustará a las especificaciones del Contrato y a la restante documentación que sea aplicable. Todos los suministros contarán con la garantía de EL CONTRATISTA en el sentido de que podrán ser utilizados válidamente en la construcción de el/los edificio/s, que serán de primera calidad y en ningún caso habrán tenido uso con anterioridad a su utilización en la obra ni posteriormente hasta la realización de las pruebas.

**8.2 Garantía de cumplimiento de obligaciones legales y técnicas**

EL CONTRATISTA garantizará el cumplimiento de todas las disposiciones legales y convencionales vigentes correspondientes a los trabajos contratados, incluyendo la capacidad técnica de sus representantes y la de sus subcontratistas.

**8.3 Garantía por daños y desperfectos de suministros, obras y/o terceros**

8.3.1. EL CONTRATISTA garantizará y por lo tanto se hará cargo de la reparación de todo daño o desperfecto que sufran por cualquier causa durante el plazo contractual, los suministros y/o las obras y/o las instalaciones correspondientes a los trabajos contratados y/o que hayan sido ejecutados; por tanto queda a cargo de EL CONTRATISTA hasta la emisión del Acta de Recepción Provisoria efectuar las reparaciones necesarias, todo ello sin perjuicio de las garantías otorgadas hasta la emisión del Acta de Recepción Final y de las responsabilidades emergentes del Código Civil.

8.3.2. EL CONTRATISTA será el único responsable de la reparación total de los daños y perjuicios que pueda causar a terceras personas o a sus bienes la ejecución de los trabajos encomendados ya sea que se encuentren dentro de las ubicaciones o fuera de ellas.

EL CONTRATISTA será responsable por los daños que él mismo, sus subcontratistas y los operarios de ambos puedan ocasionar en las propiedades vecinas y/o en sus instalaciones. Las reparaciones integrales de los daños causados estarán a cargo de EL CONTRATISTA.

8.3.3. Salvo indicación en contrario del COMITENTE, el CONTRATISTA deberá recibir y controlar cualquier suministro adquirido y/o provisto por el COMITENTE, debiendo formular los eventuales reclamos que pudieran corresponder al momento de serles entregados.

8.3.4. EL CONTRATISTA será responsable por la custodia de los suministros que EL COMITENTE le provea a efectos de ser incorporados a el/los edificio/s, en cualquiera de las partes, fases o etapas objeto de este Contrato.

**8.4 Período de Conservación**

Todos los suministros y trabajos realizados por EL CONTRATISTA y/o cualquiera de sus subcontratistas, sin excepción, deberán ser conservados por EL CONTRATISTA durante el PERÍODO DE CONSERVACIÓN.

Se entiende por conservación la reparación de los vicios aparentes denunciados en el Acta de Recepción Provisoria, junto con la reparación de los vicios ocultos y/o vicios aparentes no detectados en la Recepción Provisoria, no debidos al mal uso o deterioro normal, que se exterioricen durante el período acordado. Durante el período de conservación EL COMITENTE retendrá total o parcialmente el Fondo de Reparos.

**8.5 Detección de vicios en el período de conservación**

Si durante el período de conservación se detectasen vicios ocultos y/o vicios aparentes no detectados en la Recepción Provisoria en los suministros provistos por EL CONTRATISTA y/o sus subcontratistas, o en los trabajos realizados en la obra por los mismos, EL CONTRATISTA tomará a su cargo la reparación o sustitución de dichos trabajos o suministros observados. En caso de que en cumplimiento de esta garantía se efectuaran nuevos trabajos, reparaciones o cambio de suministros, el período de conservación con respecto a lo subsanado volverá a contarse por un nuevo período a partir de la fecha de terminación de la reparación y/o sustitución.

Si el CONTRATISTA no pudiese subsanar los defectos detectados, no atendiera las válidas reclamaciones que se le efectuaran o no iniciara la reparación que correspondiere en un plazo de siete días corridos o menor si ello fuere necesario, a partir de la notificación que le curse el el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES y/o los CO-PROPIETARIOS, o no la ejecutara en el plazo indicado, EL COMITENTE y/o los CO-PROPIETARIOS podrán efectuar la reparación o sustitución de que se trate con total cargo a EL CONTRATISTA, salvo casos especiales de absoluta imposibilidad debidamente documentados por notificación fehaciente.

**8.6 Reembolso de trabajos garantizados**

El costo de todo trabajo o suministro que deba ser realizado o contratado por EL COMITENTE o los CO-PROPIETARIOS como consecuencia de no haber sido efectuado por EL CONTRATISTA será imputado al fondo de reparos que se constituirá de acuerdo con lo convenido en el presente Pliego de Bases y Condiciones. Si el importe del fondo de reparos no cubriera la totalidad del mencionado costo, la diferencia deberá ser abonada por EL CONTRATISTA dentro de los cinco días hábiles del primer requerimiento. Esta disposición se aplicará a los supuestos contemplados en este artículo y a toda otra obligación que asumiera EL CONTRATISTA por disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones o de cualquier otro documento que integra el Contrato y que en razón de su incumplimiento fuera ejecutado por EL COMITENTE.

**8.7 Garantía de Construcción luego de la Recepción Definitiva.**

La Recepción Definitiva no liberará a EL CONTRATISTA de las responsabilidades por vicios aparentes no detectados o vicios ocultos en los términos de los arts. 1051 y 1054 del Código Civil y comercial de la Nación. o por otras fallas o defectos de las obras como consecuencia de la mala calidad de los materiales o deficiencias en su ejecución, ni de las que le puedan corresponder de acuerdo con los artículos 1272 y 1273 del Código Civil y Comercial. En todos los casos anteriormente citados, la responsabilidad se extenderá a los vicios aparentes no detectados, vicios ocultos, fallas, defectos o deficiencias que se exterioricen dentro del plazo del artículo 1275 del Código Civil desde la aceptación de la obra.

**ARTÍCULO 9.- SUBCONTRATOS Y PROVEEDORES**

i. Cualquier subcontratista quedará sujeto a las mismas obligaciones que EL CONTRATISTA, según los términos del Contrato, respondiendo el CONTRATISTA frente a EL COMITENTE en el cumplimiento de sus obligaciones, actos, faltas y negligencias. El CONTRATISTA deberá entregar un listado de potenciales subcontratistas indicando el rubro, listado de equipos de estos, últimas obras ejecutadas, listado de personal con oficio, datos personales, etc. para conocimiento y eventual aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. De existir desaprobación por parte del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, el/los subcontratista/s del CONTRATISTA no aprobados no podrán participar del proyecto.

ii. Si un proveedor, subcontratista y/u otro contratista a cargo del CONTRATISTA no cumpliera con una parte del trabajo de forma satisfactoria, a criterio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, el CONTRATISTA deberá adoptar en forma inmediata las medidas correctivas que resulten necesarias. Si dichas medidas no fueran adoptadas en forma inmediata, el subcontrato celebrado con dicho proveedor y/o subcontratista deberá ser rescindido por el CONTRATISTA. El CONTRATISTA u otro proveedor calificado deberán continuar con el trabajo en forma inmediata y concluirá el mismo tal como éste fue exigido.

iii. Ninguna disposición incluida en la Documentación Contractual constituirá una relación jurídica entre EL COMITENTE y un proveedor, un subcontratista y/u otro contratista a cargo del CONTRATISTA. Los derechos, obligaciones y responsabilidades que surjan de contratos, órdenes de compra u otros instrumentos entre el CONTRATISTA y sus proveedores, subcontratistas y/u otro contratista a su cargo no alteran en modo alguno el vínculo jurídico establecido entre el COMITENTE y el CONTRATISTA.

iv. El CONTRATISTA será responsable de que sus proveedores, subcontratistas y/u otros contratista a su cargo cumplan con todos los requisitos impositivos, laborales y de previsión social establecidos en virtud de las Leyes. El proveedor, subcontratista y/u otro contratista a su cargo deberá contratar los mismos seguros y constituir las mismas garantías que se exigen al CONTRATISTA proporcionadas a los trabajos, suministros y montos del respectivo subcontrato y deberá acreditar mensualmente al CONTRATISTA el cumplimiento de sus obligaciones laborales y previsionales. El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán solicitar al CONTRATISTA comprobantes que justifiquen el cumplimiento de dicha obligación, estando facultado el COMITENTE a retener todo o parte del crédito del CONTRATISTA en caso de incumplimiento, por un monto equivalente al de las obligaciones incumplidas o cuyo cumplimiento no fue demostrado, con más sus intereses, multas, gastos y costas, sin perjuicio de la facultad del COMITENTE de dar por incumplido el Contrato.

v. El CONTRATISTA mantendrá al COMITENTE y a sus REPRESENTANTES en particular al DIRECTOR DE OBRA indemnes de cualquier acción, reclamo, proceso, daño, costo y/o cargos provenientes de, o en relación con, cualquier proveedor, subcontratista y/u otro contratista a su cargo y le resarcirá íntegramente cualquier daño que éste le produzca.

**ARTÍCULO 10.- PROGRAMACIÓN Y PLAN DE TRABAJO**

**10.1 Generalidades**

EL CONTRATISTA desarrollará un Plan de Trabajo ajustado a los requerimientos que le efectúen el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES garantizando el total cumplimiento de las obligaciones del contrato. Deberá mantenerlo actualizado de acuerdo a los requerimientos de este artículo y utilizarlo en la planificación, coordinación y ejecución de los trabajos objeto de este contrato, incluyendo las tareas de sus subcontratistas, proveedores y de acuerdo a las diferentes partes o etapas que fuesen determinadas por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

EL CONTRATISTA está obligado a involucrar a todos sus subcontratistas, proveedores y otros contratistas a su cargo en el desarrollo, implementación y actualización de este cronograma.

Para elaborar su propio Cronograma EL CONTRATISTA deberá considerar los hitos relevantes de los Cronogramas de otros contratistas y las fechas de ingreso a obra de provisiones, subcontratistas y/o contratistas a su cargo u otros contratos directos del COMITENTE.

**10.2 Cronograma a incluir en la Oferta**

Junto con su Oferta EL CONTRATISTA deberá presentar un Plan de Trabajos indicando los Hitos más relevantes que garanticen el cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras.

EL CONTRATISTA podrá proponer un plazo de obra distinto al indicado si ello produjera una economía en el precio total de la obra, aunque siempre deberá indicar la diferencia de precio respecto de la alternativa básica de acuerdo al plazo de este Pliego.

**10.3 Primera Emisión del Plan de Trabajos - Cronograma Preliminar**

Dentro de los 30 días de aceptada por el COMITENTE la oferta del CONTRATISTA, este presentará un Cronograma Preliminar definiendo el plan de ejecución de tareas en obra. Dicho cronograma deberá incluir, como mínimo para cada tarea, número y descripción, duración en días y fechas de inicio y finalización. EL CONTRATISTA deberá indicar, la secuencia lógica y tareas críticas del plan en forma gráfica en el cronograma. Las fechas de las provisiones y/o suministros deberán expresarse como hitos, o sea como tareas de duración de cero días.

La provisión de materiales y/o cualquier otro suministro no podrá ser certificada hasta tanto no sean instalados, utilizados o colocados en la obra de manera definitiva. Solo podrán certificarse las provisiones y/o suministros una vez que dicha provisión y/o suministro sean utilizados para completar la tarea contratada.

Luego de la revisión que efectúe el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, EL CONTRATISTA deberá realizar las modificaciones necesarias atendiendo sus observaciones a los efectos de definir el Plan de Trabajos Definitivo.

**10.4 Plan de Trabajos y Certificaciones Definitivo**

Dentro de los 15 días de recibidas las observaciones al cronograma preliminar efectuadas por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, EL CONTRATISTA presentará el PLAN DE TRABAJOS DEFINITIVO para su aprobación.

La emisión de un plan de trabajos por parte de EL CONTRATISTA significa que, con anterioridad a dicha emisión, ha cumplimentado los siguientes requisitos:

a. Su plan de trabajos cumple las obligaciones enunciadas en el contrato y que el trabajo será ejecutado en la secuencia indicada en dicho cronograma.

b. EL CONTRATISTA ha distribuido su Plan de Trabajos actualizado a sus Subcontratistas y otros Contratistas a su cargo y este ha sido por ellos convalidado.

**10.5 Revisión y Aprobación**

Luego de su aprobación, el Plan de Trabajos no podrá ser modificado, excepto indicación en contrario por parte del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

Si posteriormente EL CONTRATISTA considera necesario u oportuno efectuar cambios en la lógica secuencial de sus tareas, o en el método de operación y/o programación, deberá notificar por escrito las razones de dichos cambios al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, quien deberá revisar y aprobar todos los cambios como condición previa a la incorporación de los mismos en el Plan de Trabajos.

El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán solicitar al CONTRATISTA, en cualquier momento y las veces que a su solo juicio lo considere oportuno y conveniente, la modificación o ampliación del Plan de Trabajos Definitivo.

**10.6 Requisitos del Cronograma Detallado**

A. A los efectos del Plan de Trabajos, la duración de las tareas debe expresarse en días corridos, por lo que el calendario de dicho plan deberá definirse con los 7 días de la semana como laborables. Esta condición es al solo efecto de la elaboración del Plan de Trabajos y de ningún modo implica que la CONTRATISTA deba o pueda por ello realizar labores en obra durante los días que no estuviese permitido por Fideicomiso Nuevo Quilmes, salvo indicación en contrario del COMITENTE.

B. Las actividades que no se refieran a la construcción (como ser provisión de materiales, entrega de equipo, limpieza de obra, etc.) y cualquier otra actividad que el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES entienda que no es una tarea relacionada en forma directa con la ejecución de las obras deberán expresarse como tareas repetitivas con duración cero (hitos).

La no inclusión de cualquier tarea o actividad requerida para el cumplimiento de este contrato, no será excusa para que el CONTRATISTA deje de completar todo el trabajo requerido dentro de los plazos contractuales, todo ello sin perjuicio de la aprobación de los cronogramas por parte del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

C. El cronograma de construcción representa un plan práctico para completar el trabajo dentro de la duración del contrato. Un cronograma que se extienda fuera del tiempo del contrato, aunque este haya sido aprobado por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, no eximirá al CONTRATISTA de sus compromisos contractuales y bajo ningún concepto representa una renuncia a de derechos por parte del COMITENTE.

**10.7 Datos complementarios al Cronograma**

El CONTRATISTA debe proporcionar la siguiente información complementaria junto con el cronograma de la obra, para cada actividad o tarea incluida en el mismo:

1. Duración total.

2. Fecha de inicio temprana, calendarizada.

3. Fecha de finalización temprana, calendarizada.

EL CONTRATISTA deberá adicionar al Cronograma, una planilla de certificación que indique, para cada uno de los meses de desarrollo de la obra, los montos de certificación que resulten de la sumatoria de los valores correspondientes a los avances de todas las tareas en ejecución en cada uno de los meses.

El plan de certificación será actualizado en forma mensual de acuerdo al avance real de las tareas.

**10.8 Determinación de márgenes de acuerdo al PLAN MAESTRO DE OBRA.**

El Plan General de la Obra con la integración de la totalidad de los Planes de Trabajos aprobados para los diferentes CONTRATISTAS constituirá el Plan Maestro de Obra. El mismo compatibilizará las distintas secuencias de avance de trabajos en la obra y determinará los márgenes de las tareas o actividades del Plan. Dichos márgenes totales serán tenidos en cuenta al efecto de evaluar las extensiones de plazo que se produjesen o solicitasen, de acuerdo a lo estipulado en el presente Pliego de Bases y Condiciones. La extensión de plazos, si la hubiere, no dará lugar a reclamación alguna por parte de la CONTRATISTA y extinguirá su derecho de cobro de mayores costos a partir del momento en que se produzca la mora.

**10.9 Actualización del plan y extensión de plazos**

EL CONTRATISTA deberá presentar junto con cada certificado de obra, y como condición previa al pago del mismo, la actualización del respectivo plan de trabajos. Esto es, la carga del avance de cada una de las tareas a la fecha de certificación. Bajo ninguna circunstancia la actualización implica la reprogramación de ninguna de las actividades contempladas en el Plan.

Si el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES detectasen que el avance de las tareas en obra muestra desviaciones respecto al Plan de Trabajos Definitivo aprobado, y que dichas desviaciones están distorsionando el Plan de Trabajos Maestro de la Obra, podrá requerir a EL CONTRATISTA, sin costo adicional alguno para EL COMITENTE, la presentación de tantos nuevos Cronogramas reprogramados como sean necesarios para su aprobación y sin perjuicio de los otros derechos del COMITENTE previstos en el presente Pliego.

Sin perjuicio de las multas o sanciones previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones en caso de retrasos totales o parciales en la ejecución de las obras a cargo del CONTRATISTA, en que la actualización del plan indique la necesidad de extensiones de plazo para cualquiera de las tareas, el ajuste de dicho plazo será sometido a la aprobación del el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. En dicho caso el CONTRATISTA debe indicar en su propuesta revisada todas las actividades afectadas, actividades agregadas o actividades suprimidas.

Bajo ningún concepto la aprobación del COMITENTE de un Plan de Trabajos extendido fuera del tiempo del contrato, a los efectos prácticos, representa una renuncia de sus derechos por parte del COMITENTE ni eximirá al CONTRATISTA de sus compromisos contractuales.

No se admitirán extensiones del Plazo Total de Ejecución de los Trabajos, excepto en los siguientes casos:

a. Fuerza Mayor, de acuerdo a lo reglado en el artículo 12.

b. Por lluvias extraordinarias: serán los días de lluvia que resulten de restarle a los reales días de lluvia del mes que se considere, la cantidad media de días de lluvia registrados para un mismo mes calendario en los últimos diez años según datos del Servicio Meteorológico Nacional para el lugar de emplazamiento de la obra. No se otorgarán días adicionales como consecuencia de días de lluvia.

c. Por incumplimiento de las obligaciones de EL COMITENTE.

Las extensiones del Plazo Total de Ejecución deberán ser solicitadas por EL CONTRATISTA por Nota de Pedido, dentro de los quince (15) días corridos posteriores de ocurrida la causa que produjese la demora, y serán aceptadas solo si el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES expresamente las reconociese en forma fehaciente.

**ARTÍCULO 11.- REGLAMENTO DE OBRA**

Sin perjuicio de lo establecido en otros artículos del presente Pliego de Bases y Condiciones se aplicarán durante la construcción del edificio las siguientes normas:

**11.1 Seguimiento y Control del Avance de las Obras**

11.1.1 Cumplimiento de Plazos

EL CONTRATISTA será el único responsable por la terminación de los trabajos parciales y/o totales en las fechas estipuladas en este Contrato y/o en los Planes de Trabajo aprobados por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. Si al aproximarse las fechas mencionadas, el estado de la obra hiciese suponer, a criterio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, que los plazos parciales y/o totales no podrán ser cumplidos por EL CONTRATISTA, EL COMITENTE se reserva el derecho de contratar, previa notificación a EL CONTRATISTA con cinco (5) días hábiles de anticipación, parte o partes de los trabajos a ejecutar con otros Subcontratistas con cargo a EL CONTRATISTA, sin que dicha acción exima al CONTRATISTA de sus obligaciones contractuales y sin perjuicio de las multas o sanciones previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones en caso de retrasos totales o parciales en la ejecución de las obras a cargo del CONTRATISTA o de las obras a cargo de otros contratistas bajo su responsabilidad.

11.1.2 Ritmo de la Obra

Si el ritmo de la Obra, a juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES no fuera el adecuado, éste podrá ordenar por escrito el cambio de la disposición de los equipos y/o mano de obra, agregando, con cargo a EL CONTRATISTA exclusivamente, todo lo necesario para cumplir con el fin propuesto.

11.1.3 Coordinación de los Trabajos

EL CONTRATISTA evitará toda interferencia que su trabajo, el de sus subcontratistas o proveedores u otros contratistas a su cargo puedan causar tanto en las actividades de EL COMITENTE o de otros contratistas y/o proveedores directos del COMITENTE.

Si el CONTRATISTA, a solo juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, no hubiese realizado de manera eficiente y efectiva la coordinación con otros contratistas y/o proveedores del COMITENTE, será responsable en forma solidaria por el incumplimiento de dicho contratista o proveedor, debiendo responder de la misma forma que si los atrasos fueran propios. En tal sentido, el CONTRATISTA deberá notificar al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES de manera fehaciente de cualquier motivo o circunstancia que pueda poner en riesgo el cumplimiento de los plazos comprometidos.

A tal fin solicitará las correspondientes instrucciones al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, debiendo cumplir todas las indicaciones referentes a espacios disponibles para el acceso al trabajo y cuestiones similares. Los materiales y enseres deberán ubicarse en lugares que no estorben las actividades del COMITENTE u otros contratistas o proveedores del COMITENTE. EL CONTRATISTA deberá retirar dichos efectos a su costo cuando el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES hubiesen indicado otro sitio como apropiado.

11.1.4 Inspección de trabajos

Se aplicará lo indicado en el artículo 7.

11.1.5 Reuniones de Coordinación

Será obligatoria la asistencia de un representante de EL CONTRATISTA a las reuniones de coordinación que fije el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES con la frecuencia que estas requieran.

Inicialmente, en forma semanal, se realizará una reunión en obra con el/los CONTRATISTA/S que se encuentren realizando trabajos en obra, el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, tras la que se confeccionará un acta reflejando los temas abordados, medidas a adoptar e instrucciones emitidas para el cumplimiento de los trabajos y del cronograma. La misma deberá ser firmada por los participantes.

La ausencia del CONTRATISTA o de sus representantes a una visita o a una reunión, o su reemplazo por un representante no autorizado según este contrato, acarrea la responsabilidad de EL CONTRATISTA y produce la aceptación por parte de EL CONTRATISTA de todos los cambios en las condiciones de obra o secuencia de avance que allí se determinen, sin derecho a reclamo alguno.

**11.2 Información Mínima a producir por el Contratista**

EL CONTRATISTA se obliga a entregar al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, para su aprobación, la información sobre los siguientes temas y en los períodos que se indican:

a) Dentro de los 15 (quince) días de iniciadas las obras:

- Las previsiones respecto de la necesidad de suministros, para el caso que los materiales sean provistos por EL COMITENTE.

- Las previsiones respecto del personal que se empleará.

b) Al final de cada día:

- Parte Diario de Obra, donde se indicarán las novedades principales de cada día, cantidad de personal presente, e ingresos de suministros, equipos y maquinarias.

b) Al final de cada semana:

- Horas trabajadas en la semana.

- Avance de los trabajos y, en su caso, dificultades encontradas.

- Las previsiones respecto de los trabajos a realizarse en la semana siguiente.

- Las previsiones respecto de los suministros y equipos de obras a recibir la semana siguiente.

c) Acompañando la presentación de cada certificado:

- Plan de trabajos actualizado

- Constancia de los pagos previsionales, laborales y similares

- Constancia de pago de pólizas y/o seguros previstos en el Pliego de Bases y Condiciones

d) De acuerdo al cronograma establecido, los resultados de los ensayos que fueran solicitados.

**11.3 Documentación Técnica en Obra**

11.3.1 Generalidades

El conjunto de la documentación entregada por el COMITENTE describe una obra completa que EL CONTRATISTA debe ejecutar de manera idónea para la obtención del resultado perseguido. En este sentido, se entiende que el trabajo debe ser completo en todos sus detalles para que cumpla su fin, aun cuando no estuviere mencionado en particular, aplicándose las siguientes reglas:

a) Todo trabajo o material citado en un documento que no figure en otro, debe ser ejecutado o provisto por EL CONTRATISTA como si hubiera sido incluido en todos, sin que configure un adicional en dinero y/o en tiempo. Asimismo, todo trabajo o material citado en cualquiera de los documentos y que no se encuentre detallado, o no haya sido definido u especificado mediante aclaración cursada por el COMITENTE por pedido del OFERENTE o la CONTRATISTA según corresponda, deberá ser provisto o ejecutado por el CONTRATISTA, previa aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, respondiendo a los estándares de calidad de la proyecto general. Se entenderá que, de no mediar pedido de aclaración sobre el particular durante el proceso licitatorio, el CONTRATISTA ha incluido en su oferta tal provisión o trabajo respondiendo a los estándares de calidad generales del proyecto.

b) En caso de suscitarse oposición entre los planos de detalle y de conjunto, prevalecerán siempre los criterios que surjan de los de detalle, salvo indicación en contrario del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

c) La presentación de la Oferta sin formulación de observaciones respecto de la documentación, significará la aceptación lisa y llana de todas las prescripciones que rigen la contratación y que el CONTRATISTA ha incluido en su oferta la totalidad de los suministros y trabajos y obligaciones necesarios para completar la obra, aún si estos no estuviesen detallados, especificados o indicados en los planos u otros documentos y en tal caso, ha previsto su provisión y/o ejecución de acuerdo a los estándares de calidad del proyecto , las mejores reglas del arte y las prescripciones de la ley.

d) El Oferente deberá analizar las características del trabajo que se le solicita y la aceptación de la Documentación significa que se hace responsable de su buen resultado y no podrá alegar ignorancia y en caso de errores evidentes tendrá la obligación de formular el correspondiente pedido de aclaración con anterioridad a la elevación de su Oferta, salvo que -conforme estándares objetivos- los mismos surgiesen a posteriori. En ese caso, dicho pedido deberá concretarse antes de efectuar los trabajos relacionados con los mismos. El CONTRATISTA, por el solo hecho de haber presentado su oferta, reconoce y acepta que no tendrá derecho a reclamo de ninguna naturaleza por ese motivo.

e) Sin perjuicio de ello, los errores u omisiones que puedan contener los planos y/o documentación de obra, no eximen a EL CONTRATISTA de las obligaciones y responsabilidades técnicas, administrativas, civiles y penales que implica el desempeño que le compete como constructor, aunque los trabajos se efectúen en un todo de acuerdo con los mismos.

f) Ante una discrepancia entre los requerimientos de cualquiera de los Documentos, resolverá sobre la misma el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, señalando que requerimiento tiene validez, sin que esta indicación configure derecho a EL CONTRATISTA de reclamo adicional en dinero y/o en tiempo.

11.3.2 Planos de obra a presentar por EL CONTRATISTA

Los elementos de juicio contenidos en la Documentación del Concurso de Precios, incluyendo las circulares aclaratorias correspondientes, serán considerados suficientes, salvo que expresa aclaración, objeción y/o exclusión en su oferta, para que el Oferente pueda formular y presentar su Oferta y posteriormente para que proceda a la ejecución de las obras estipuladas en el Contrato.

No obstante ello, debe tenerse en cuenta que los planos confeccionados por el Proyectista, indican los ítems principales y características generales de los trabajos a ejecutar, siendo responsabilidad de EL CONTRATISTA ejecutar todos los Planos, Planillas, Memorias, Cálculos, etc. que sean necesarios, a juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, para la correcta realización de los trabajos. Cualquiera de estos documentos deberán ser entregado por el CONTRATISTA al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES para su aprobación con suficiente antelación de manera de no originar retrasos en la marcha de los trabajos. A su vez el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES se tomarán un plazo no mayor a los 15 (quince) días corridos para su aprobación o rechazo. En caso de que los mismos fuesen rechazados deberán ser reelaborados por el CONTRATISTA, atendiendo las observaciones del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, en un plazo no mayor a los 15 (quince) días corridos.

Los planos se presentarán como se indica en el Apartado "Aprobación de Planos", siguiente.

EL CONTRATISTA deberá demoler y rehacer a su costo toda la parte de la Obra que resulte defectuosa, inclusive cuando el defecto provenga de imprevisiones debidas a insuficiencia de los Planos de Detalle.

EL CONTRATISTA deberá ejecutar todos los Planos de Detalle que el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES le requiera, aun cuando él considere que podría llevar a cabo correctamente el trabajo sin necesidad de tales Planos.

EL CONTRATISTA verificará medidas en obra. No tendrá derecho a adicionales de dinero o tiempo por diferencias entre lo indicado en la documentación y lo realizado en la Obra.

Para el caso de que el CONTRATISTA presente en la oferta alternativas de diseño, éste deberá cumplir con las fases y condiciones que se especifican en el presente Artículo.

11.3.3 Aprobación de Planos

EL CONTRATISTA entregará al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, tres (3) copias de cada plano, planilla, memoria, calculo o cualquier otro documento por él elaborado más una copia digitalizada, debiendo agregar una copia más si existiera ayuda de gremio involucrada con dicha tarea. Una copia le será devuelta con la correspondiente corrección, a raíz de la cual un plano puede resultar:

* Aprobado para construir: en cuyo caso EL CONTRATISTA podrá ejecutar de inmediato el trabajo correspondiente.
* Aprobado con observaciones: EL CONTRATISTA podrá ejecutar el trabajo, respetando las indicaciones modificatorias. Deberá presentar de inmediato una nueva emisión del plano corregido.
* Rechazado: EL CONTRATISTA no deberá ejecutar el trabajo mientras no haya vuelto a presentar un plano corregido y éste haya sido aprobado.

Se usará un sistema simple y coherente de referencia mutua entre planos que contengan detalles dibujados en otras hojas. Si se usan símbolos o abreviaturas en los planos, se indicará también su código.

Todas las dimensiones se expresarán en Sistema Métrico Decimal. Cada plano llevará un rótulo ubicado en el rincón inferior derecho que contendrá como mínimo:

* Nombre del Contratista.
* Nombre de EL COMITENTE
* Título del plano (debe ser conciso, significativo y completo)
* Nombre y ubicación del objeto
* Detalle que representa
* Gremio o especialidad a que se refiere
* Escala del Plano
* Fecha de confección y emisión
* Casilla para aprobación

Cada modificación en el Plano implica su nueva emisión. Las modificaciones serán hechas en el original y serán señaladas en el rótulo, con su fecha correspondiente y la identificación de emisión o modificación mediante un registro ordenado sobre un borde del plano, indicando la fecha y la índole de la modificación.

No se modificará la fecha de la emisión original del plano y no se permitirá el uso de planos sin el sello de aprobación y sus respectivas firmas.

11.3.4 Planos conforme a Obra

EL CONTRATISTA deberá, a la terminación del trabajo, suministrar a EL COMITENTE un juego completo de documentos (planos, planillas, etc.) originales actualizados según última revisión y conforme a lo realmente construido en todo su detalle. Serán confeccionados en tres juegos de copias papel (dobladas y encarpetadas en formato A4, dentro de sobres plásticos) firmadas por el técnico responsable y dos juegos de respaldo en copia digital.

La totalidad de los planos elaborados por el CONTRATISTA se ejecutarán en la escala usada para los planos de construcción de la Obra y todos ellos llevarán la leyenda "Plano conforme a Obra" en la emisión.

11.3.5 Trámites Oficiales

Con excepción de la obtención de permisos de construcción municipal, la documentación y tramitación ante organismos competentes y/o empresas de servicio para obtener las, factibilidades, aprobaciones, permisos y/o habilitaciones correspondientes a los trabajos comprendidos en el Contrato, incluyendo los Finales de Obra, estará a cargo de EL CONTRATISTA, incluida su firma y todos los gastos de gestión. Las tasas y derechos que correspondiere abonar estarán a cargo del COMITENTE.

La Recepción Provisoria, de acuerdo a lo indicado en el Capítulo I, queda supeditada a la obtención de las Habilitaciones correspondientes y los Finales de Obra otorgados por los entes, organismos y/o empresas que corresponda y que se encuentren a cargo del CONTRATISTA.

**11.4 Representación del Contratista**

EL CONTRATISTA deberá estar representado por uno o más profesional/es matriculado/s, con título habilitante en Argentina, que desempeñará/n el cargo de Representante/s Técnico/s, quien/es asumirá/n la responsabilidad que implica la construcción, instalación y provisión de equipos y/o materiales para la construcción. Estos suscribirán los planos y asumirán las responsabilidades técnicas, administrativas y penales por las construcciones o instalaciones a su cargo. En caso de que el CONTRATISTA sea una persona jurídica, deberá ser director titular de la empresa que actúa como CONTRATISTA. El Representante Técnico obligará al CONTRATISTA para todos los actos u omisiones que realice en virtud del Contrato. Estará autorizado por el CONTRATISTA para tomar en su nombre todas las decisiones necesarias para cumplir con el objeto del Contrato, salvo que impliquen un cambio en los términos del mismo. El reemplazo del Representante Técnico, temporario o permanente, deberá comunicarse el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES con por lo menos diez (10) días hábiles de anticipación, justificando, a satisfacción de EL COMITENTE la necesidad de llevar a cabo el reemplazo, y EL COMITENTE podrá aprobar o rechazar dicho reemplazo. El Representante Técnico podrá ser removido, a pedido del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, si hubiera incompetencia o mal desempeño debiendo el CONTRATISTA reemplazarlo/s dentro de las setenta y dos horas, previa aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

El CONTRATISTA designará un Jefe de Obra, quien deberá estar disponible en la Obra, durante todo el horario laboral normal, durante todo el transcurso de los trabajos y del proyecto. Su designación se registrará en el cuaderno de pedidos y deberá ser aprobada por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES quienes tienen la facultad de solicitar su remoción y reemplazo en cualquier momento y a su solo criterio. Toda notificación hecha al Jefe de Obra tendrá el mismo valor que si se hubiese hecho al CONTRATISTA. El Jefe de Obra estará autorizado a recibir notificaciones de diversa índole, suscribir planillas de mediciones, órdenes de servicio, sanciones y acatar las instrucciones impartidas por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. Debe estar facultado para suscribir las liquidaciones y cualquier otro documento, por lo que el CONTRATISTA lo autoriza expresamente con su solo nombramiento. El Jefe de Obra tendrá a su cargo la correcta interpretación de la información derivada de la documentación y de las órdenes del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. En caso de no impartir las mismas con la suficiente profesionalidad que implica el cargo o desacato de las instrucciones recibidas del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, podrán estas removerlo de su cargo, teniendo que ser reemplazado por la CONTRATISTA en el término de setenta y dos horas, previa aprobación del COMITENTE. En el lapso que media entre las recepciones provisoria y definitiva, el Jefe de Obra permanecerá vinculado a la obra ejecutada de tal forma que el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES pueda impartirle órdenes o instrucciones o requerirle aclaraciones.

**11.5 Limpieza de la Obra**

EL CONTRATISTA es responsable de mantener ordenados y protegidos los suministros y equipos de trabajo ya sean de su propiedad o que le hayan sido entregados por el COMITENTE, como así también de mantener los sectores donde se encuentre realizando sus trabajos o espacios de obrador que le hayan sido asignados en condiciones de salubridad y limpieza durante la ejecución de las obras a su cargo.

En el supuesto de que EL CONTRATISTA no cumpliese con lo establecido en el párrafo precedente, el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán intimarlo para que cumpla con esa obligación en el término de cuarenta y ocho horas. En caso de no hacerlo y sin perjuicio de las sanciones previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones por incumplimiento de la instrucción recibida, el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán ordenar su limpieza con cargo a EL CONTRATISTA.

Los residuos, materiales o equipos fuera de servicio deberán ser evacuados en forma diaria por EL CONTRATISTA de los sectores en los que haya realizado trabajos y dispuestos en el sitio de la obra que el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES le indiquen con costos a su cargo.

Como condición para la emisión del Acta de Recepción Provisoria EL CONTRATISTA deberá haber removido, a su costo, todas las construcciones provisorias, materiales sobrantes, herramientas, equipos, maquinarias, etc., ya sean de su propiedad o que se encuentren a su cargo según las indicaciones del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, dejando la obra limpia y en condiciones.

**11.6 Jornada de Trabajo**

Los horarios de trabajo a los cuales EL CONTRATISTA se obligará son los establecidos por la legislación laboral de la República Argentina. Asimismo, el CONTRATISTA se obliga a respetar los días y horarios permitidos por EL COMITENTE para la ejecución de obras dentro del predio. EL CONTRATISTA sin embargo deberá, en caso de atrasos, aumentar dichos horarios a su exclusivo costo siempre en el marco de la legislación y con expresa autorización de Fideicomiso Nuevo Quilmes y Fideicomiso Nuevo Quilmes Plaza, no pudiendo reclamar compensación alguna por mayor costo de mano de obra originada en horas extraordinarias o días inhábiles.

Para este caso, también se deberá hacer cargo de los gastos que se le originen a EL COMITENTE en concepto cualquier tarea de apoyo que fuese necesaria.

**11.7 Prohibiciones**

Estará prohibido en la obra:

a. El consumo de bebidas alcohólicas y estupefacientes o cualquier otra sustancia ilegal.

b. La instalación kioscos, almacenes o locales en general destinados a la venta de productos alimenticios, bebidas o en general de cualquier otro producto.

c. El acceso de toda persona ajena a EL CONTRATISTA, sus subcontratistas, u otros no autorizados expresamente por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

d. El acceso de automóviles, salvo aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES

**11.8 Vigilancia**

EL CONTRATISTA será, desde el inicio hasta la finalización de las obras a su cargo, el único responsable de todos los deterioros, pérdidas, sustracciones, etc. tanto en trabajos ya realizados o como en materiales, suministros, artefactos, accesorios, útiles, herramientas, maquinas, equipos, etc. que se encuentren acopiados, depositados, en uso o en proceso de instalación, ya sean propios o que le hayan sido entregados por el COMITENTE.

El CONTRATISTA deberá ajustarse a las normas de funcionamiento que establezca el COMITENTE, particularmente en lo que se refiere a reglamentaciones de higiene y seguridad. En tal sentido, el CONTRATISTA declara conocer y aceptar que EL COMITENTE , a su solo juicio, podrá disponer de un servicio de seguridad general en el predio, a cuyos controles deberá atenerse la CONTRATISTA, sus subcontratistas y otros contratistas a su cargo. Ni el COMITENTE ni sus representantes serán responsables de deterioros, pérdidas, sustracciones o daños a las propiedades o las personas dentro de los límites de las obras a cargo del CONTRATISTA y por los que esta deberá responder.

**11.9 Comunicaciones**

EL CONTRATISTA equipará a sus representantes, a su cargo y durante todo el desarrollo de las obras contratadas, de los sistemas de comunicación que le instruya el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES durante la ejecución de los trabajos.

**11.10 Higiene y Seguridad de la Obra**

(i) EL CONTRATISTA será responsable directo de cumplir y hacer cumplir con las Leyes en materia de seguridad e higiene del trabajo a todas las personas, equipos, materiales, y métodos que estén involucrados en la obra. Las condiciones se describen en la presente Sección y en cualquier otro documento incluido ahora o en adelante en la Documentación Contractual. En caso de discrepancia entre documentos, primará el que, sea más severo y exigente en cuanto a medidas de seguridad. Los costos y gastos que por todo concepto se originen con motivo del cumplimiento de las disposiciones de esta Sección se considerarán incluidos y prorrateados dentro de los precios cotizados.

(ii) EL CONTRATISTA cumplirá y hará cumplir a sus subcontratistas y a su personal, las normas y precauciones de seguridad que figuran en esta Sección, la Documentación Contractual, en el código y normas de construcción de la provincia o municipalidad con jurisdicción sobre la obra y en demás reglamentos de la construcción y técnicos que resulten de aplicación, las que no son excluyentes de otras que se dicten con posterioridad a la fecha del Contrato.

(iii) EL CONTRATISTA será único responsable de los daños y perjuicios que, tanto él como sus subcontratistas o su personal, puedan causar a las personas y bienes dentro de la obra y obrador, en la vía pública y linderos.

(iv) EL CONTRATISTA se obliga a que la ejecución de los trabajos no produzca interrupciones en el tránsito de calles, aceras o caminos públicos y privados, en los accesos a linderos y a los servicios públicos. En caso de que esta disposición fuere de cumplimiento imposible, EL CONTRATISTA programará los trabajos en tiempo y forma para minimizar sus consecuencias y se encargará de obtener las autorizaciones que sean necesarias.

(v) En caso de una emergencia que afecte la seguridad de la obra, de la vía pública o linderos que pueda originar pérdidas o daños a las personas o a los bienes, EL CONTRATISTA procederá de inmediato sin necesidad de requerir la autorización del COMITENTE. Los costos y gastos que se originen serán a cargo del CONTRATISTA, salvo que se demuestre que no fueron motivados por hechos, acciones u omisiones imputables al EL CONTRATISTA o sus dependientes.

(vi) EL CONTRATISTA contratará un profesional habilitado en seguridad e higiene a fin de que desarrolle un plan de seguridad, de acuerdo con la normativa vigente, las normas atinentes a salud laboral, seguridad y medio ambiente y las condiciones de seguridad e higiene del trabajo, a los efectos de su aplicación a los trabajos. El plan de seguridad deberá ser presentado en tiempo y forma con una antelación de por lo menos 7 (siete) días corridos al comienzo de los trabajos en la obra. Dicho profesional a cargo desarrollar el plan de seguridad tendrá en cuenta todas las reglamentaciones sobre seguridad e higiene industrial y ambiental vigentes y todas las disposiciones regulatorias sobre dichos tópicos y sobre seguridad de la obra exigidas en la Argentina para la ejecución de la obra. Al respecto, realizará todas las tramitaciones, estudios, habilitaciones, obtendrá las autorizaciones y asumirá los costos correspondientes incluyendo sellados, aranceles, tasas, derechos, matrículas, etc. EL CONTRATISTA deberá cumplir el plan de seguridad y será responsable de su observancia y cumplimiento por sus empleados, sus subcontratistas y otros contratistas a su cargo, los empleados de éstos y sus empleados. El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán requerir de EL CONTRATISTA la justificación del cumplimiento de todas las obligaciones que en materia de seguridad se contemplan en la Documentación Contractual, así como aquellas otras que pudieran serle impuestas o recomendadas por los organismos competentes. La existencia del plan de seguridad y demás documentos con él relacionados no eximirá a EL CONTRATISTA de sus responsabilidades y obligaciones, ni del pago de indemnizaciones a las que, en su caso, hubiere lugar, de acuerdo con el Contrato.

(vii) El CONTRATISTA será responsable por la actuación del profesional habilitado en Higiene y Seguridad durante la ejecución de las obras a su cargo. El profesional en Higiene y Seguridad confeccionará y suscribirá el programa de seguridad y efectuará los trámites ante la ART correspondiente y cualquier organismo competente. Será responsable de la instrucción del personal, la adopción y control de cumplimiento de las disposiciones oficiales vigentes. Asimismo, el profesional en Higiene y Seguridad, será responsable de coordinar y supervisar periódica y asiduamente las medidas y protecciones de seguridad en obra, las que serán implementadas y permanentemente controladas por el Jefe de Obra y/o capataz en su representación. Se deberán presentar informes mensuales sobre índices y estadísticas necesarios de acuerdo a la Ley y a las necesidades del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES (índices de frecuencia, gravedad y otros). Este profesional será responsable de hacer cumplir todas las normas sobre su personal, subcontratos y contratistas a su cargo informando adecuadamente al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. Su función será durante todo el periodo de la obra, cumpliendo en todo momento con todas las Leyes sobre higiene, seguridad, y medioambiente. En caso de no realizar su tarea en forma adecuada, a solo juicio del CONTRATISTA PRINCIPAL, éste podrá ordenar su remoción y reemplazo.

(viii) EL CONTRATISTA cumplirá con lo establecido en la ley 19587 de higiene y seguridad, su reglamentación, así como sus modificatorias y complementarias, y suplementos, así como con cualquier Ley provincial o municipal sobre higiene y seguridad. Las multas que pueda imponer la autoridad de aplicación, motivadas por violación de estas normas, serán a exclusivo cargo de EL CONTRATISTA. Si cualquier autoridad administrativa de aplicación interrumpiera o paralizara los trabajos con motivo de no haber dado cumplimiento a las normas de higiene, seguridad y medio ambiente, EL CONTRATISTA deberá soportar todos los daños y perjuicios ocasionados por o relacionados con tal interrupción o paralización, sin que sea causal ni justificativo de prórroga del plazo contractual.

(ix) EL CONTRATISTA será el único responsable de adoptar y mantener las medidas y precauciones necesarias para asegurar condiciones de prevención y seguridad en obra y obrador. Proveerá los elementos, equipos y servicios que prescriben las normas oficiales y los complementarios que sean necesarios para evitar accidentes y daños a su personal y a sus bienes, al de sus subcontratistas y de terceros. EL CONTRATISTA deberá designar, para su personal, sus subcontratistas y el personal de éstos, un responsable de seguridad debidamente capacitado y al que le deberá proveer de los medios de todo tipo necesarios para el adecuado desempeño de sus obligaciones y responsabilidades. Dicho responsable deberá contar con la aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. El responsable de seguridad velará por el cumplimiento del Contrato en todos los aspectos relacionados con la seguridad, inclusive las normas vigentes en materia de prevención de riesgos laborales y de seguridad y salud laboral.

(x) EL CONTRATISTA construirá y mantendrá las defensas reglamentarias para la protección de las personas y las cosas. Las mismas podrán ser observadas por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, en cuyo caso el CONTRATISTA deberá dar inmediata respuesta a sus observaciones. En todos los casos, la metodología de construcción, material y forma, hará de protección de toda persona dentro de la obra y obrador y deberá evitar la caída de materiales, herramientas y demás enseres a la vía pública y linderos. En caso de trabajos en la vía pública balizará con luces rojas las zanjas, excavaciones y todo otro tipo de construcción o instalación para evitar accidentes.

(xi) EL CONTRATISTA obligatoriamente proveerá a su personal y al de los subcontratistas todos los elementos prescriptos por las Leyes vigentes, entre otros: casco de seguridad, zapatos de seguridad con punta de acero, guantes de la categoría adecuada al trabajo que se realice (cuando así se requiera), ropa adecuada y limpia, protector auditivo (cuando así se requiera), antiparras (cuando así se requiera), arnés y cinturones de seguridad en trabajos de altura, herramientas eléctricas con puesta a tierra, fichas, tomas y prolongadores en buenas condiciones, herramientas en general en buen estado, etc.

(xii) EL CONTRATISTA será responsable directo del estricto cumplimiento de las Leyes vigentes, entre otras: (a) mantener en buenas condiciones de orden y aseo el lugar de ejecución de los trabajos, condición imprescindible para limitar la posibilidad de accidentes e incendios; (b) disponer de recipientes con tapas adecuadas para depositar materiales de descarte; (c) cuando se haga necesario el uso de gases, disponer que los cilindros llenos o vacíos permanezcan en posición vertical amarrados a paredes, postes o columnas y si es posible, en la sombra; (d) reportar de inmediato cualquier accidente ocurrido durante el desarrollo de los trabajos, que pueda resultar en daños a personal, propiedades o equipos; y (e) colocar en el obrador o en lugar bien visible, antes del inicio de los trabajos, un cartel con los números telefónicos de la ART, de su oficina central, del servicio de ambulancias y la dirección de la institución médica donde se derivará a sus operarios en caso de accidente.

(xiii) EL CONTRATISTA mantendrá actualizado el inventario de equipos y herramientas que estén siendo usados en la obra y/o trabajos, debiendo inspeccionar periódicamente, mediante una entidad a definir con el acuerdo del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES aquellos que se encuentren sujetos a algún reglamento técnico. Los restantes equipos y herramientas serán inspeccionados por el propio CONTRATISTA. EL CONTRATISTA deberá informar el resultado de estas inspecciones, por escrito al COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES y, en particular, presentará copia de los certificados de las diversas inspecciones oficiales efectuadas.

(xiv) Todas las operaciones necesarias para la ejecución del trabajo se llevarán a cabo de forma que no estorben indebida o innecesariamente la conveniencia pública, ni el acceso, uso y ocupación de caminos por parte del COMITENTE o de cualquier otra persona. EL CONTRATISTA mantendrá indemne y, en su caso, indemnizará a FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DE INGRA S.A. y a sus respectivos representantes de todas las reclamaciones, demandas, querellas, acciones judiciales, indemnizaciones, costas, cargos y gastos de cualquier clase provenientes de dependientes, subcontratistas, otros contratistas y/o terceros que se relacionaran con el incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA de las obligaciones de seguridad previstas en cualquier Ley o en cualquier otra parte de la Documentación Contractual.

(xv) EL CONTRATISTA será el responsable directo de que se cumplan las prohibiciones prescriptas por las Leyes vigentes, entre otras: (a) prohibir la existencia de cualquier tipo de combustible líquido en recipientes que no sean metálicos, con sus correspondientes tapas a rosca o resorte. (b) prohibir la utilización de nafta o solventes para la limpieza de pisos, herramientas, piezas, etc. (c) prohibir el uso de instalaciones eléctricas, incluso elementos y/o herramientas fijas y/o portátiles, que no se encuentren en perfectas condiciones, con sus correspondientes llaves e interceptores, fusibles, puesta a tierra, etc., para evitar chispas, cortocircuitos, recalentamientos, etc. La ubicación de conductores, cajas de contacto, etc., estará dispuesta fuera de posibles tropiezos o manoseos indebidos. (d) prohibir la ejecución de trabajos en los artefactos de iluminación o instalación eléctricas en general, sin haber efectuado previamente el corte del suministro. Para evitar que se vuelva a conectar la corriente mientras los trabajos están en ejecución, se colocará un rótulo con leyenda destacada que diga: "no conectar - personal trabajando". (e) prohibir el uso de escaleras móviles de una hoja. (f) prohibir el acceso de personas ajenas a las obras en el área de ejecución de los trabajos.

(xvi) EL CONTRATISTA será responsable de que durante la ejecución de las obras, su personal o el de sus subcontratistas esté bajo la influencia de alcohol, drogas u otra substancia toxicas.

(xvii) Si EL CONTRATISTA incumpliese cualquiera de sus obligaciones en materia de seguridad e higiene, EL COMITENTE podrá ejercer alguna o algunas de las siguientes acciones: (i) suspender la ejecución de los trabajos hasta que sean subsanados los incumplimientos observados, sin que este hecho pueda dar lugar a la reclamación del CONTRATISTA de sobrecoste o derecho alguno a la exigencia de mayor plazo de ejecución; o (ii) imponer penalizaciones económicas a EL CONTRATISTA, hasta un máximo del quince por ciento (15%) del precio del Contrato. Alcanzado este límite, EL COMITENTE podrá resolver el Contrato. EL COMITENTE podrá, sin perjuicio de cualquier otro medio, reembolsarse las cantidades debidas en concepto de multa mediante deducciones en las certificaciones de obra. El pago o la deducción de tales penalizaciones no relevarán a EL CONTRATISTA de su obligación de terminar las obras ni de cualquiera de sus demás obligaciones y responsabilidades que emanen del Contrato.

(xviii) En cualquier caso, y si a juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES el incumplimiento en materia de seguridad, higiene y medio ambiente fuere grave o reiterado (más de tres oportunidades), EL COMITENTE podrá directamente proceder a la resolución del Contrato por culpa exclusiva de EL CONTRATISTA, quien deberá asumir la responsabilidad por todos los daños y perjuicios que la terminación cause a EL COMITENTE.

**11.11 Comunicaciones de Obra**

Las instrucciones y comunicaciones que el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES impartan al CONTRATISTA, ya sea que se refieran a la calidad de materiales, mano de obra, trabajos ejecutados o en ejecución, al proyecto o al contrato y en general cualquier comunicación que se vincule con la obra, podrán efectuarse por el medio más conveniente a solo juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, incluyendo a través de Ordenes de Servicio. EL CONTRATISTA se comunicará con el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES mediante Notas de Pedido en las cuales podrá dejar constancia de sus comunicaciones o descargos.

Tanto las Órdenes de Servicio como las Notas de Pedido se emitirán por triplicado y serán numeradas en forma correlativa y archivadas, tanto por el CONTRATISTA como por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. Una copia será para el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, una para EL CONTRATISTA, mientras que la tercera deberá permanecer en el libro.

EL CONTRATISTA estará obligado a recibir las Órdenes de Servicio tan pronto como le sea presentada por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. El CONTRATISTA podrá responder las órdenes de servicio, realizando sus descargos, dentro de los tres días hábiles de notificada la orden de servicio, la que, en caso contrario, se entenderá consentida. El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán recibir las notas de pedido dentro de los tres días hábiles de presentadas por el CONTRATISTA y responderlas dentro de los cinco días hábiles de recibidas.

Para el caso de Orden de Servicio cuestionada por Nota de Pedido, si el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES quisiera tornar aquélla obligatoria, podrá insistirla por Nueva Orden de Servicio, con lo cual aquélla resultará de cumplimiento incuestionable.

**11.12 Condiciones sobre contaminación ambiental.**

EL CONTRATISTA deberá tener en cuenta todas las disposiciones y reglamentaciones vigentes con respecto a normas de contaminación ambiental. A tal efecto, dispondrá en la Obra todos los equipos y dispositivos necesarios para evitar el derramamiento de combustibles, materiales y fluidos contaminantes que perjudiquen el medio ambiente, como así la seguridad y salud de su Personal, del COMITENTE o de terceros.

El COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES podrán ordenar la suspensión de todo trabajo que se esté llevando a cabo en contravención a las disposiciones aplicables y/o en condiciones inseguras y exigir se subsanen de inmediato las fallas detectadas.

**11.13 Fotografías**

El CONTRATISTA preparará una documentación fotográfica según las indicaciones del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES registrando cualquier etapa de obra que este último considere importante, especialmente las partes que quedarán ocultas.

**11.14 Prórroga de los plazos. Suspensión de los trabajos.**

Son causales de prórroga siempre que, a criterio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, afecten realmente la ejecución de los trabajos, las siguientes circunstancias:

a) falta notoria, prolongada o imprevisible de materiales –ello fehacientemente demostrado–,

b) huelga general o de los gremios afectados a los trabajos (siempre y cuando no sean por causa del CONTRATISTA) paros de transporte o paros parciales muy extendidos,

c) días de lluvia que superen el promedio estadístico para el lugar de la obra y el mes, de los últimos 5 años. Se considerará día de lluvia aquél en el que la precipitación sea superior a los 30 mm. No se considerarán pedidos de prórroga por días improductivos como consecuencia de días de lluvia o cuando los trabajos a ejecutar se encontrasen bajo techo,

d) ejecución de trabajos por modificaciones del Contrato, siempre que por orden de servicio se hubiere concedido la prórroga respectiva,

e) suspensión de los trabajos ordenada por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES a efectos de estudiar modificaciones o dar solución a problemas imprevistos que impidan el normal desarrollo de los trabajos, o

f) eventos de Caso Fortuito o Fuerza Mayor.

Si por cualquier causa EL CONTRATISTA estimase que tiene derecho a prórroga asentará el pedido en el cuaderno de notas de pedidos dentro de los tres (3) días hábiles de producidas las causas que lo motivan. La evaluación de las causas y la cuantificación de la prórroga quedarán a juicio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. Las prórrogas de los plazos contractuales no darán lugar al reconocimiento de gastos improductivos.

El COMITENTE podrá, cuando a su criterio lo considere necesario, exigir al CONTRATISTA que suspenda la ejecución de los trabajos, o parte de los mismos, durante un plazo determinado o indeterminado, mediante notificación a tal efecto al CONTRATISTA. Si el plazo fuera indeterminado, EL COMITENTE deberá indicarlo dentro del término de treinta (30) días posteriores a dicha notificación y la suspensión no podrá ser superior a los noventa (90) días corridos. Caso contrario y siempre que la suspensión sea imputable a EL COMITENTE exclusivamente, se incurrirá en una causal de rescisión por culpa de EL COMITENTE. Durante el plazo de suspensión, EL CONTRATISTA no podrá retirar del lugar de la obra ningún material, ninguna parte de los trabajos, ningún equipo, sin el consentimiento expreso previo el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES. El CONTRATISTA y el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES fijarán y determinarán una dotación de equipo, materiales, mano de obra y vigilancia que deberán permanecer a disposición. En todos los casos de suspensión de las Obras, el CONTRATISTA deberá cumplir las instrucciones complementarias que le dicten el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES en cuanto a protección, afianzamiento, vigilancia y conservación de las obras. Ninguna de las disposiciones de la presente Sección afectará la vigencia del Contrato. Las partes realizarán esfuerzos de buena fe para reanudar los trabajos a la mayor brevedad posible.

**11.15 Obradores y otras instalaciones**

11.15.1. Obrador

Antes de iniciar los trabajos, el CONTRATISTA someterá la propuesta de obradores a aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, quienes le asignarán un lugar dentro de los límites de la obra para que el CONTRATISTA desarrolle las instalaciones que fueran aprobadas. El costo de las instalaciones, incluido su adecuado mantenimiento, se considerará incluido en el precio de la oferta del CONTRATISTA.

Todas las instalaciones construidas por el CONTRATISTA, deberán permanecer debidamente mantenidas hasta la finalización de las obras a su cargo, salvo indicción en contrario del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, quienes además podrán solicitar en cualquier momento al CONTRATISTA trasladar por su cuenta y cargo sus instalaciones si considera que interfieren con el desarrollo de las obras.

**ARTÍCULO 12.- FUERZA MAYOR**

EL COMITENTE y EL CONTRATISTA no serán responsables por el incumplimiento de sus obligaciones cuando dicho incumplimiento sea causado por un caso fortuito o fuerza mayor. El caso fortuito o fuerza mayor excusará a la parte afectada del cumplimiento de las obligaciones que se viera imposibilitada de cumplir mientras persista dicha situación y sólo en la medida en que el evento de caso fortuito o fuerza mayor hubiera ocasionado la imposibilidad de cumplir con tales obligaciones y por el tiempo en que dicha imposibilidad exista.

Si cualquiera de las partes considerara que se ha producido un hecho de caso fortuito o fuerza mayor que pudiera afectar el cumplimiento de sus obligaciones, deberá notificar tal circunstancia a la otra parte dentro de un plazo de cinco (5) días luego de tomar conocimiento de ella. Dicha notificación incluirá: (i) descripción del evento de caso fortuito o fuerza mayor invocada, (ii) explicación acerca de las obligaciones que no es posible cumplir a causa de dicho evento, y (iii) estimación del tiempo en que tales obligaciones no podrán ser cumplidas.

Concluido el caso fortuito o fuerza mayor, la parte afectada notificará de inmediato dicha extinción a la otra parte y a partir de esa conclusión se reanudarán de pleno derecho los efectos del Contrato. La parte afectada deberá reiniciar de inmediato el cumplimiento de sus obligaciones y, dentro de los siete (7) días de la conclusión, presentará a la otra parte una propuesta tendiente a mitigar o, si fuera posible, anular los efectos del caso fortuito o fuerza mayor en la prestación a su cargo.

Las partes tomarán todas las medidas a su alcance para que la ejecución de todas las obligaciones del presente Contrato se reemprendan en las mejores condiciones y con los menores retrasos al cese de la causa de caso fortuito o fuerza mayor.

En caso de reconocerse o acreditarse la existencia del caso fortuito o fuerza mayor invocados se suspenderán los pagos en virtud del Contrato y ninguna de las partes podrá reclamar a la otra daños, perjuicios, intereses u otras compensaciones así como tampoco EL CONTRATISTA podrá reclamar los gastos improductivos provocados por paralizaciones causadas por razones de caso fortuito o fuerza mayor o sobrecostos por mayor permanencia.

Se entenderá por caso fortuito o fuerza mayor los supuestos previstos en los arts. 513 y 514 del Código Civil de la República Argentina y todo hecho fuera del control de las partes que impida el cumplimiento de todas o algunas de las obligaciones estipuladas en este Contrato, incluyendo pero no limitado a actos o hechos de autoridades nacionales, departamentales o municipales, cualquier decisión por cualquier causa que no sea imputable a el CONTRATISTA o el COMITENTE, de cualquier autoridad nacional, provincial o municipal o cualquier decisión judicial, que no sea imputable a el CONTRATISTA o el COMITENTE, que tuviera como consecuencia la suspensión o paralización de la obra o los trabajos.

No existirá fuerza mayor si la parte que intenta valerse de la misma estuviera constituida en mora en el cumplimiento de alguna de sus obligaciones. Tampoco será considerado con relación al CONTRATISTA el incumplimiento de sus subcontratistas, excepto que dicho incumplimiento se origine a su vez en una circunstancia de fuerza mayor, en cuyo caso será de aplicación lo prescripto en los puntos precedentes.

12.2 No se considerará fuerza mayor la realización de huelgas de personal de carácter interno provocado por conflictos entre la empresa (contratista y subcontratista) y sus trabajadores.

**ARTÍCULO 13.- INICIACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA OBRA Y SU RECEPCIÓN**

13.1 Los trabajos en el predio deberán comenzar el día que determine el COMITENTE notificando al CONTRATISTA con al menos 72 hs de antelación, debiendo en esa oportunidad extenderse la correspondiente acta que suscribirán EL CONTRATISTA y el CONTRATISTA PRINCIPAL.

13.2 Los trabajos encomendados a EL CONTRATISTA se considerarán concluidos cuando, con la aprobación exclusiva del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, se constate que se han cumplido las siguientes condiciones:

(a) Se haya dado término a los trabajos objeto del contrato, incluyendo aquellos trabajos adicionales que fueran solicitados durante la ejecución de las obras, atendiendo todas las instrucciones impartidas por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, quienes, a su solo juicio, determinarán si los trabajos ejecutados cumplen con las condiciones mínimas necesarias en términos de calidad.

(b) EL CONTRATISTA haya retirado de la obra todos sus suministros, equipos y demás elementos de su propiedad y/o que le haya indicado el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

(c) Se hayan inspeccionado todos los suministros y trabajos ejecutados, ya sean propios o de terceros a su cargo y estos hayan sido aprobados por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

(d) Se hayan cumplido las restantes condiciones especiales previstas en la documentación contractual y EL CONTRATISTA haya entregado a EL COMITENTE toda la documentación necesaria para dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables.

(e) Se haya dado cumplimiento a todo otro acto previsto en la contrata para tener lugar durante la recepción provisoria de la obra.

(f) En el supuesto que un mismo CONTRATISTA ejecute total o parcialmente dos o más partes, fases o etapas consecutivas la recepción provisoria de las fases se efectuará en conjunto cuando esté terminada la última, de acuerdo con lo establecido precedentemente.

(g) Se hayan entregado la totalidad de la Documentación Conforme a Obra, incluyendo manuales, garantías, certificados, folletos, etc.

13.3 Cumplidos los puntos precedentes de este artículo, se procederá a la recepción provisoria de la obra, labrándose la correspondiente Acta de Recepción Provisoria con la intervención y firma de EL CONTRATISTA y el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, fehacientemente citados al efecto.

13.4 La Recepción Provisoria de la obra no eximirá a EL CONTRATISTA de su responsabilidad por los vicios ocultos y/o vicios aparentes que pudiera presentar la misma y que no se denuncien en el acta respectiva. Los que fuesen denunciados deberán repararse durante los plazos acordados en dicha acta.

13.5 Transcurrido el período de conservación desde la fecha de emisión del Acta de Recepción Provisoria y siempre que EL CONTRATISTA hubiera dado término, en tiempo y forma, a todos los trabajos de reparación de los vicios aparentes denunciados en la misma y de los vicios aparentes y/u ocultos no debidos a mal uso, cuya exteriorización se haya denunciado durante el período de conservación, éste conjuntamente con EL COMITENTE y/o quien este designe procederán a la verificación de la obra y si la encontraran de conformidad emitirán el Acta de Recepción Final. En el supuesto que EL CONTRATISTA no efectuara las reparaciones en término será de aplicación lo previsto en el presente Pliego de Bases y Condiciones, sin perjuicio del derecho que asiste a EL COMITENTE de realizar dichas reparaciones a través de terceros imputando el gasto al fondo de reparo creado según lo estipulado.

13.7 Esta recepción final no modificará las responsabilidades legales del Contratista, según lo previsto en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

13.8 En el caso de que durante el período de garantía se hubieran realizado trabajos o reparado o sustituido suministros como consecuencia de dicha garantía, esos trabajos o reparaciones o sustituciones de suministros tendrán un nuevo período de garantía de igual duración que el anterior, a contar de la fecha en que se haya concluido la reparación y recepción con ajuste al contrato y a las mejores reglas del arte.

13.9 No se otorgará ninguna prórroga del plazo al CONTRATISTA a menos que así fuera dispuesto de común acuerdo y por escrito con EL COMITENTE reformando el Contrato para especificar la prórroga de su plazo. Similar modalidad se adoptará en el caso de ser necesaria la realización de trabajos adicionales y/o extraordinarios no previstos ó contemplados en el alcance del Contrato.

**ARTÍCULO 14.- RESCISIÓN DEL CONTRATO**

14.1 EL COMITENTE tendrá el derecho a rescindir el Contrato de EL CONTRATISTA en los siguientes supuestos:

i) si EL CONTRATISTA no comienza los trabajos en la fecha indicada o en los cinco días hábiles subsiguientes;

ii) si EL CONTRATISTA abandonase la obra o paralizare los trabajos sin causa justificable de acuerdo con los términos del Contrato, por un término consecutivo que supere en días el 3% del plazo del Contrato, o por un término acumulado que supere en días el 6% del plazo del Contrato si son alternados;

iii) si EL CONTRATISTA no cumpliera cualquiera de sus obligaciones sustanciales bajo el Contrato, o, en las obligaciones relacionadas con el tiempo y/o modo de ejecución de los trabajos, lo hiciera de un modo que, según el curso natural y ordinario de las cosas, indicara, a criterio de EL COMITENTE, que no cumplirá con los plazos establecidos y/o del modo cómo se exige en el Contrato o las órdenes del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES;

iv) si EL CONTRATISTA redujera sustancialmente su patrimonio neto existente al celebrarse el Contrato, resultara insolvente, solicitara o fuera solicitada su quiebra, solicitara su concurso preventivo o la homologación de un acuerdo preventivo extrajudicial, o entrara en proceso de liquidación voluntaria o forzosa;

v) si EL CONTRATISTA no cumpliese su obligación de contratar y mantener los seguros y garantías prescriptos en el Contrato;

vi) si la demora en que hubiese incurrido EL CONTRATISTA en la ejecución de los trabajos permita inferir, a exclusivo criterio del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, la imposibilidad de su terminación dentro del plazo contractual;

vii) si EL CONTRATISTA incurriese en infracción a las Leyes impositivas, laborales y/o de seguridad social;

viii) cuando el monto acumulado de multas aplicadas supere el diez por ciento (10%) del monto del Contrato;

ix) cuando EL CONTRATISTA, sin autorización de EL COMITENTE, cediese total o parcialmente el Contrato o constituyera contratos asociativos o joint ventures sin autorización previa y por escrito de EL COMITENTE; y/o

x) en todos los demás casos previstos por la ley.

14.2. En cualquiera de los casos indicados precedentemente la mora se producirá de pleno derecho, en forma automática, por el mero transcurso de los plazos o acaecimiento de los hechos y condiciones antes referidos y sin necesidad de previa interpelación y EL COMITENTE podrá, a su exclusivo criterio, tomar una o más de las siguientes medidas, según lo considere adecuado:

(i) suspender los pagos en los términos del Contrato hasta que subsanado el incumplimiento;

(ii) hacer ejecutar todos o parte de los trabajos por otro/s, a costa de EL CONTRATISTA;

(iii) únicamente para los apartados (i), (ii), (iii), (v) y (x) del punto 14.1, intimar el cumplimiento en un plazo no mayor a quince (15) días; y/o

(iv) considerar automáticamente el Contrato resuelto, sin interpelación previa, mediante notificación en forma fehaciente por escrito a EL CONTRATISTA.

14.3. La terminación del Contrato no es necesaria para exigir la ejecución de los trabajos que sean necesarios por un tercero a costa de EL CONTRATISTA frente a sus incumplimientos.

14.4. Producida la resolución del Contrato, EL COMITENTE tomará posesión inmediata de la obra en el estado en que se encuentre y se levantará un acta en la que constará el estado de los trabajos para aprobación. EL CONTRATISTA renuncia expresamente a ejercer cualquier derecho de sobre la obra y en particular al derecho de retención que establece el artículo 2587 del Código Civil y Comercial y a cualquier medida precautoria que obstaculice la terminación y entrega a EL COMITENTE de la obra. EL CONTRATISTA devolverá a EL COMITENTE toda la documentación que se encuentre en su poder relacionada con el Contrato. EL COMITENTE tendrá derecho a recibir todos los planos, memorias, planillas, cálculos y cualquier otro documento relativos a la obra en el estado de realización en que se encuentren a la fecha de resolución. EL COMITENTE tendrá derecho a reclamar y recibir de EL CONTRATISTA toda la documentación relacionada con los trabajos y servicios prestados por los SUBCONTRATISTAS de EL CONTRATISTA.

14.5. EL CONTRATISTA deberá retirar de la obra sus equipos. En caso de que no lo hiciera, luego de intimado por un plazo de cinco días hábiles a hacerlo, EL COMITENTE podrá retirarlos y hacerlos depositar fuera del predio, no siendo responsable por la suerte de los mismos.

14.6 EL COMITENTE podrá disponer de los suministros existentes en el predio que puedan utilizarse en la prosecución de los trabajos. Asimismo, se establecerá el valor de la obra realizada y no pagada. La suma de esos valores constituirá un crédito cuyo importe conjuntamente con el fondo de garantía constituido, quedará en poder de EL COMITENTE a cuenta de los daños y perjuicios que tuviere derecho a reclamar.

14.7. EL CONTRATISTA será responsable por todas las pérdidas o daños como resultado del incumplimiento de su parte.

14.8 EL COMITENTE podrá rescindir el Contrato discrecionalmente y sin invocación de causa alguna. En este caso, EL COMITENTE abonará a EL CONTRATISTA el importe que resulte de la sumatoria de: (i) los trabajos realizados y los materiales y equipos suministrados a la fecha, valorados con arreglo al Contrato (siempre que no fuere más económico rescindir la orden de dichos materiales y equipos, en cuyo caso, el monto a pagar por EL COMITENTE será el que deba pagarse al proveedor de tales materiales o equipos a causa de la terminación); y (ii) una suma fija equivalente al cinco por ciento (5%) de los trabajos pendientes de realizar al tiempo de la rescisión. El pago de estas cantidades será la contraprestación y/o indemnización total, única y definitiva a recibir por EL CONTRATISTA, sea por indemnización y/o por cualquier otra causa relacionada con la terminación incausada del Contrato y extinguirá cualquier reclamo por daños y perjuicios y/o lucro cesante, por lo que EL CONTRATISTA renuncia a efectuar reclamos de cualquier naturaleza fundados en la aplicación de esta facultad resolutoria.

14.9 EL CONTRATISTA tendrá derecho a resolver el contrato por incumplimiento de EL COMITENTE, siguiendo el procedimiento que más adelante se indica, en los siguientes casos:

(a) Si EL COMITENTE suspende los trabajos por un lapso mayor de 90 (noventa) días corridos o 180 (ciento ochenta) alternados.

(b) Si EL COMITENTE no cumple con el pago de tres certificados consecutivos (siempre que los mismos hayan sido aprobados y/o no se encuentren cuestionados).

EL COMITENTE incurrirá en mora sin necesidad de interpelación judicial alguna por el mero vencimiento de los plazos establecidos o por incurrir en los supuestos enumerados precedentemente. EL CONTRATISTA frente a la mora del COMITENTE queda facultado para rescindir el contrato, por culpa de EL COMITENTE debiendo como requisito previo intimarlo para que cese en el incumplimiento en que ha incurrido en el improrrogable plazo de 30 (treinta) días corridos.

Rescindido el contrato, EL COMITENTE deberá:

1) abonar a EL CONTRATISTA dentro de los treinta (30) días hábiles inmediatos posteriores a la rescisión, la obra ejecutada y no pagada que se certificará conforme al procedimiento pactado en el contrato.

2) pagar al precio de mercado todo otro suministro que se haya puesto a disposición de EL COMITENTE hasta la notificación de la rescisión, en el estado de avance en que se encuentre; deberá acreditarse en todos los casos que el suministro fue contratado antes de la rescisión y que responde a las especificaciones.

3) pagar todo otro suministro que haya sido adquirido con conocimiento y aprobación del COMITENTE, al precio que haya sido contratado.

4) constituir una fianza consistente en una garantía bancaria en un banco de primera línea, por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del precio de los trabajos pendientes de ejecución teniendo en cuenta el pago de suministros efectuado, en concepto de única indemnización por los daños, perjuicios y lucro cesante que ocasione a EL CONTRATISTA la rescisión del contrato.

Esta decisión no tendrá efecto alguno en las posteriores reclamaciones que puedan efectuarse recíprocamente entre EL COMITENTE y EL CONTRATISTA, quienes podrán ejercer sus derechos y formularse los requerimientos que consideren procedentes con total independencia de lo resuelto por la GERENCIA DE PROYECTO.

Complementariamente con lo expuesto se efectuará la inmediata recepción provisoria de los trabajos realizados y a partir del quinto día de suscripta el acta de recepción respectiva EL CONTRATISTA tendrá derecho a sustituir el 100% (cien por ciento) del saldo del fondo de garantía por una póliza de caución a satisfacción de EL COMITENTE, debiendo EL COMITENTE entregarle dicho importe reajustado en la forma pactada.

14.10 Si la rescisión por culpa de EL COMITENTE se produjere cuando aún EL CONTRATISTA no hubiere cubierto la proporción de los trabajos correspondientes al anticipo que haya recibido, el saldo de dicho anticipo se imputará al eventual pago de los conceptos establecidos en el punto 14.9., ítems 1), 2) y 3) precedentes; si aún existiere un saldo a favor de EL CONTRATISTA el mismo será pagado dentro de los 30 (treinta) días fijados en el ítem 1) del punto 14.9 antes citado. Por el contrario si el saldo fuera a favor de EL COMITENTE deberá serle reintegrado dentro del plazo de cinco días hábiles bancarios inmediatamente subsiguientes al vencimiento del plazo de treinta días, también reajustado según lo pactado entre las partes. Los daños y perjuicios que pudiera eventualmente reclamar EL CONTRATISTA no podrán ser causal de retención del saldo antes mencionado que se debiere a EL COMITENTE.

14.11 EL COMITENTE podrá desistir de la ejecución o continuación de la obra por su propia voluntad y en forma unilateral previa notificación de su decisión en forma fehaciente a EL CONTRATISTA con 30 días de anticipación.

14.12 Si EL COMITENTE hiciera uso del derecho que reviso en el apartado anterior, EL CONTRATISTA tendrá derecho a percibir, exclusivamente y como única retribución por todo concepto, aquellos trabajos que hubiera realizado y obligaciones que hubiera cumplido los que serán liquidados de acuerdo con lo previsto en 14.9. Practicada la liquidación final el contratista renuncia expresa e irrevocablemente a reclamar gastos, trabajos, utilidades netas, daños y perjuicios, lucro cesante y/o cualquier otro concepto que pudiera argumentarse

**ARTÍCULO 15.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE – LEY Y JURISDICCIÓN**

15.1 EL CONTRATISTA y EL COMITENTE se comprometen a interpretar y cumplir las obligaciones bajo el Contrato de buena fe, resolviendo por medio de negociaciones y acuerdos amistosos cualquier diferencia que pudiera surgir entre ellas respecto de la aplicación, desarrollo, cumplimiento, interpretación y ejecución del mismo. Las dudas, divergencias, y controversias que se susciten durante la ejecución de la obra sobre aspectos de carácter técnico constructivo y aquellos demás aspectos que en los pliegos se establecen de su incumbencia, serán resueltos por la GERENCIA DE PROYECTO, quien aplicará el criterio más beneficioso para la obra.

15.2. Toda controversia que se suscite entre EL CONTRATISTA y EL COMITENTE con relación al Contrato, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución, deberá ser resuelta, en primer lugar, por medio de negociaciones directas entre EL CONTRATISTA y EL COMITENTE. A los efectos de resolver la disputa o controversia, las partes tendrán un plazo de veinte (20) días a partir de la recepción por una parte de la notificación de la disputa o controversia de que se trate por parte de la otra parte. Vencido ese plazo y salvo que el mismo sea extendido, si no se hubiese llegado a un acuerdo, la controversia se resolverá definitivamente en los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión de cualquier otro tribunal, fuero o jurisdicción.

**CAPITULO II - PLIEGO DE CONDICIONES COMERCIALES**

**ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ALCANCE DEL PLIEGO**

En este PLIEGO DE CONDICIONES COMERCIALES se establecen las normas particulares que hacen tanto a la presentación de la oferta, como así también las pautas comerciales que regirán las relaciones de EL COMITENTE y EL CONTRATISTA, exclusivamente en lo que se refiere a la ejecución de las obras descriptas precedentemente (la “Obra”).

**ARTÍCULO 2.- CONDICIONES DE PRESENTACION DE LA OFERTA.**

**2.1 Convocatoria**

EL COMITENTE formula la presente invitación a ofertar restringida a aquellas empresas escogidas. La convocatoria es individualizada, debiendo las empresas abstenerse de presentarse de manera conjunta o asociadas contractual o societariamente sin autorización expresa y por escrito del COMITENTE.

**2.2 Visita de Obra**

Durante el transcurso del Concurso de Precios, el OFERENTE deberá, sin excepción, visitar el predio en donde se realizarán las obras, informándose debidamente de las condiciones existentes y bajo las que deberán realizarse los trabajos objeto del presente concurso de precios a ser tenidas en cuenta para la formulación de su oferta.

Se entiende, en consecuencia, que en el cálculo del monto total de la oferta se han considerado el emplazamiento, las necesidades de instalación de obra y las obligaciones derivadas del cumplimiento del presente Pliego de Bases y Condiciones.

**2.3 Presentación de la Oferta**

2.3.1 Lugar de Presentación.

En las oficinas técnicas de Nuevo Quilmes, ubicadas en el predio a desarrollar las obras, sito en Av. Caseros 1750, Don Bosco, Partido de Quilmes.

2.3.2 Forma de Presentación.

Las ofertas deberán ser presentadas por duplicado en sobres cerrados y deberán estar dirigidos a la Arq. Daniela Morales y encabezados de la siguiente manera:

OBRA: CENTRO COMERCIAL - FIDEICOMISO NUEVO QUILMES / NUEVO QUILMES PLAZA

CONCURSO DE PRECIOS: **CARPINTERIAS DE MADERA**

OFERENTE: (Denominación del Oferente)

Las Ofertas deberán cumplir con los requerimientos de estas bases y condiciones y respetar estrictamente las disposiciones y especificaciones establecidas en el presente o en cualquier comunicación posterior. Serán desechadas las propuestas que no respeten lo dispuesto en el presente o en cualquier comunicación adicional.

**2.4 Contenido de los sobres**

Deberán incluir:

2.4.1. Pliego Bases y Condiciones completo y circulares aclaratorias con sus respectivos anexos firmados por el representante técnico del Oferente (solo un ejemplar).

2.4.2. Antecedentes de la empresa, con una descripción de trabajos de envergadura y complejidad similar realizados en los últimos cinco años, al igual que un listado de obras en ejecución, con sus principales características y fechas de terminación. El Oferente debe presentar todo otro elemento o información que a su criterio contribuya a una mejor ilustración sobre su capacidad técnica.

2.4.3. Planilla de Cotización (copia en papel más archivo digital)

2.4.4. Metodología de Recomposición de Precios propuesta

2.4.5. Plan de Trabajos Propuesto (copia en papel más archivo digital)

2.4.6. Propuesta de Ingeniería de Valor (si el OFERENTE lo propusiera)

2.4.7. Listado de Marcas y Especificaciones Técnicas de los materiales cotizados.

2.4.8. Declaración en virtud de la cual el Oferente: (i) se compromete a ejecutar los trabajos de conformidad con lo establecido en el presente pliego y su documentación complementaria y manifiesta no tener reserva alguna respecto de la misma; (ii) manifiesta que se encuentra al día con sus obligaciones fiscales y previsionales; y (iv) manifiesta que la invitación o los actos posteriores hasta la eventual firma de la contrata de obra no dará derechos a efectuar reclamos de cualquier especie contra EL COMITENTE, y por ende, renuncia expresamente a efectuar cualquier tipo de reclamo contra EL COMITENTE por cualquier motivo, y en especial, sobre la base de las normas relacionadas con la frustración de expectativas o los negocios no concretados.

Además de lo solicitado, una vez recibidas las ofertas, el Oferente, por solicitud de EL COMITENTE, deberá proveer la siguiente información:

- En caso de constituir persona jurídica, el Oferente debe presentar en copia certificada la documentación que acredite su regularidad societaria y demás documentación que acredite la representatividad del firmante de la propuesta y sus facultades para contratar.

- Una manifestación, con carácter de declaración jurada, en virtud de la cual declare y garantice que, a la fecha de la propuesta: (i) no se encuentra en estado de insolvencia o dificultades financieras, ni está tramitando su concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial, ni tiene un pedido de quiebra en trámite en su contra; (ii) sus activos principales y los bienes que afectará a la obra se encuentran libres de embargo e inhibiciones; y (iii) está al día en el cumplimiento de sus obligaciones laborales y previsionales.

- Constancias de estar inscripto en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en las cajas previsionales que correspondan, así como las demás inscripciones que le sean legalmente exigibles en virtud de su actividad.

- Teniendo en consideración que es esencial la capacidad económica financiera de los Oferentes, podrá EL COMITENTE solicitar: (i) estados contables auditados de los tres últimos ejercicios: memoria, balance y resultados, (ii) nómina de todas las instituciones bancarias en las que opera con crédito; y/o (iii) referencias comerciales de empresas en las que opera con cuenta corriente o crédito.

De no cumplir el Oferente con todo lo anteriormente indicado, EL COMITENTE se reserva el derecho a su exclusivo juicio de invalidar la Oferta y descartarla.

**2.5 Consultas y Aclaraciones**

Las consultas sobre la presente invitación deberán ser efectuadas vía e-mail y hasta 72 hs. antes de la presentación de la Oferta.

Las aclaraciones serán puestas en conocimiento de la totalidad de las empresas convocadas dentro de las 48 hs. de efectuada la consulta.

EL COMITENTE podrá emitir circulares por iniciativa propia con las aclaraciones que considere necesarias para complementar y/o modificar los términos de la presente invitación. Todas las circulares formarán parte indisoluble de la Invitación a Ofertar.

**2.6 Ingeniería de Valor**

El Oferente podrá formular, como parte de su propuesta, cualquier cambio de especificación, sistema o método constructivo que considere conveniente a los efectos de mejorar su oferta sin afectar el nivel de calidad del Proyecto. Dichos cambios propuestos por el Oferente serán evaluados por el COMITENTE y el equipo profesional que lo asiste, reservándose el derecho de aprobar o rechazar cualquiera de ellos.

Todo cambio que el Oferente proponga deberá estar acompañado del cálculo de la economía que generaría su aplicación. Dichas economías deberán ser presentadas separadamente y como una mejora de precio sobre la Oferta Básica, NO pudiendo ser consideradas dentro de la misma, la que deberá responder estrictamente a la Documentación de Licitación entregada por El COMITENTE a los Oferentes.

**2.7 Mantenimiento de las Ofertas**

Los Oferentes están obligados a mantener sus Ofertas durante treinta (30) días, contados a partir de la fecha de presentación de las mismas. Dicho plazo se prorrogará automáticamente por otros treinta (30) días, a menos que los Oferentes comuniquen por escrito, diez (10) días antes de vencer el plazo, que no prolongarán la validez de sus Ofertas.

**2.8 Consideración de las ofertas**

La oferta deberá ser clara y precisa. Si fuere oscura, con defectos de forma o incompleta podrá ser rechazada por EL COMITENTE, siendo su decisión inapelable.

EL COMITENTE se reserva el derecho de anular la invitación a ofertar y el concurso de precios consecuencia de la misma, aceptar o rechazar cualquiera o la totalidad de las ofertas, en forma parcial o total, sin que ello incurra en responsabilidad alguna de su parte. Los afectados por la anulación y/o los no favorecidos por la adjudicación, no tendrán derecho a reclamos, indemnización de ninguna naturaleza o reembolso por gastos, honorarios u otros desembolsos efectuados para concurrir a la Invitación.

**2.9 Adjudicación**

EL COMITENTE adjudicará las tareas al Oferente cuya oferta, a su exclusivo juicio, considere más conveniente.

**ARTÍCULO 3.- SISTEMA DE CONTRATACIÓN.**

**3.1 Características del sistema de contratación**

Las obras objeto de este concurso de precios, se concursan y adjudicarán mediante los sistemas de contratación de AJUSTE ALZADO. En cualquier caso el CONTRATISTA será responsable del resultado final de las obras, ejecutando todos los trabajos que resulten necesarios para realizar la OBRA en forma completa y en un todo de acuerdo con la documentación contractual y las indicaciones del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES, teniendo a su cargo la coordinación, administración y supervisión de la totalidad los recursos necesarios para la ejecución de la OBRA ajustándose a las instrucciones recibidas del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES de acuerdo a lo establecido en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

El COMITENTE no reconocerá diferencias de precio de ningún tipo por mala interpretación de la documentación contractual y omisiones en la cotización de cualquier trabajo necesario para la completa terminación de la obra de acuerdo al objeto y alcance del contrato, como así tampoco ningún pago adicional con motivo de trabajos complementarios, aunque se trate de detalles no mencionados o que se hayan omitido señalar en los planos, documentos, etc., pero que por su naturaleza deban ser considerados como un complemento indispensable para la buena y completa terminación de los mismos, y cuyo costo deberá ser afrontadas exclusivamente por el CONTRATISTA por considerarse incluido en el precio de su oferta. Asimismo, todo costo derivado de una inadecuada ejecución de la Obra, quedará bajo responsabilidad exclusiva del CONTRATISTA.

La oferta se hará en pesos e incluirá todas las cargas impositivas con excepción del I.V.A.

3.1.1. Contratación por Ajuste Alzado

Los trabajos a contratar mediante el sistema de AJUSTE ALZADO, serán todos aquellos que resulten necesarios para la completa y acabada terminación de la OBRA, en todo acuerdo con la documentación contractual y las mejores reglas del arte.

El precio deberá incluir, inexcusablemente y sin excepción alguna, todo lo necesario para realizar la obra, a saber: mano de obra común y especializada; materiales incluido su transporte; supervisión; seguridad; seguros; equipos; cumplimiento de leyes laborales, previsionales e impositivas; cuotas, aportes, costos y/o gastos gremiales y/o sindicales; gastos generales; gastos financieros; beneficios; honorarios profesionales; gestiones ante cualquier repartición, pública, nacional o provincial o Empresa de Servicios; cualquier otro gasto, importe, honorarios que pudiere corresponder por causa y/o concepto de cualquier naturaleza que sea; impuestos nacionales, provinciales y/o municipales con los que se encuentre gravada su actividad con sola excepción del I.V.A.; y todo otro elemento y/o instalación necesaria para el cabal e integral cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA.

Recibidas las ofertas, el COMITENTE evaluará la conveniencia de realizar la compra o contratación en forma directa de determinados ítems de la oferta, reservándose el derecho a desagregarlos de la oferta del CONTRATISTA. El COMITENTE comunicará su decisión al Oferente en forma previa a su contratación.

El COMITENTE podrá reducir, modificar o ampliar el total de los trabajos que queden a cargo del CONTRATISTA hasta en un 20% del monto del Contrato, en cuyo caso el CONTRATISTA mantendrá los precios unitarios de la cotización para el cálculo de economías y/o demasías.

Por cualquiera de las Provisiones que el COMITENTE decidiera desagregar de la oferta del CONTRATISTA, éste no tendrá derecho a solicitar reconocimiento o indemnización alguna por ningún concepto, incluidos los beneficios que hubiera dejado de percibir por la parte reducida, suprimida o modificada.

**3.2 Ajuste de Precios**

El Oferente propondrá como parte de su oferta un sistema de recomposición de precios para absorber las variaciones que tengan los precios de mercado durante la ejecución de las Obras y que será tenido en cuenta en la evaluación de las ofertas. El COMITENTE podrá aceptar, observar o rechazar el sistema de ajuste propuesto, acordándose la metodología definitiva a ser adoptada con anterioridad a la firma del contrato.

Cualquiera sea el mecanismo previsto, se aplicara en base a los siguientes criterios:

**a.** El ajuste de precios se determinara en base a un índice comprobable de Organismos Públicos y/o Privados que reflejen de manera objetiva la variación del Costo de la Construcción, no aceptándose Precios de lista de Materiales como indicadores de referencia.

**b.** Dichos índices se aplicaran en una fórmula polinómica a acordar con el CONTRATISTA.

**c.** El proceso de ajuste de precios se iniciara cuando la variación de la fórmula polinómica sea mayor o menor a un porcentaje a definir entre las partes, medido entre el mes de ejecución de los trabajos y el índice del mes base definido en el contrato.

**d.** Será de aplicación solo sobre el porcentaje de Obra NO Certificado.

**e.** En caso de atrasos en la ejecución de las obras imputables al CONTRATISTA, sin perjuicio de otros derechos del COMITENTE previstos en el presente Pliego de Bases y Condiciones, el ajuste de precios se realizará hasta la fecha de finalización prevista en el Plan de Trabajos definitivo (no la de sus actualizaciones y/o reprogramaciones) que el CONTRATISTA debe presentar a los 30 (treinta) días de iniciadas las obras para aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

**3.3 Conocimiento de las Obras y del Sistema de Contratación**

La presentación de la oferta por EL CONTRATISTA significará que:

a) Ha estudiado detenidamente el proyecto que le fue entregado con suficiente anticipación y se ha compenetrado de los trabajos cuya ejecución asumió.

b) Conoce: i) el predio, y en su caso los trabajos realizados en el mismo a la fecha de la firma del contrato; y ii) las posibilidades y condiciones de provisión de agua, energía eléctrica, gas y desagües.

c) No encuentra objeción a la construcción de la etapa o etapas que se ha obligado a ejecutar total o parcialmente así como tampoco ninguna circunstancia que de algún modo impida la iniciación y posterior desarrollo de los trabajos a su cargo en la forma establecida en el presente pliego y/o el contrato.

d) Conoce y ha tenido en cuenta toda otra circunstancia que pudiera influir para el justiprecio del costo de los trabajos que ha tomado a su cargo.

**ARTÍCULO 4.- ACOPIOS Y/O ANTICIPOS**

4.1 El oferente deberá proponer en su oferta el monto del acopio y/o anticipo financiero que considere adecuado para el presente contrato, debiendo cumplimentar lo exigido en el artículo 6.3.

**ARTÍCULO 5.- CERTIFICACIÓN**

**5.1 Certificación y forma de pago**

5.1.1 La certificación será mensual, con la forma de pago que a continuación se detalla.

5.1.2 La última semana de cada mes se procederá a la medición de los trabajos realizados hasta esa fecha reflejando el estado de avance en forma porcentual. EL CONTRATISTA proveerá el personal y los elementos necesarios a este fin.

No podrá certificarse ningún suministro, ya sean materiales, equipos, artefactos, accesorios o cualquier otro componente necesario para la ejecución, montaje o instalación de las obras contratadas y que se encuentran acopiados para ser utilizados en la obra. Sólo se podrán certificar aquellos suministros efectivamente incorporados a la obra.

Los Certificados de Obra se deberán presentar por triplicado dentro de los últimos cinco días hábiles del mes de certificación en una planilla cuyo formato será convenido con el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES oportunamente.

5.1.3 Los Certificados serán sometidos a aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES quienes tendrán un plazo de 3 (tres) días contados a partir del día posterior a su presentación para aprobar o rechazar el mismo. En caso de aprobación, el CONTRATISTA podrá emitir la factura correspondiente.

5.1.4. Las facturas originales deberán presentarse sin excepción junto a una copia del certificado aprobado, las constancias de pago de las pólizas y/o seguros que correspondiera y cualquier otro documento exigible según lo previsto en el presente Pliego de Bases y Condiciones, en las oficinas de Dirección de Obra de Nuevo Quilmes Plaza ubicadas en Av. Caseros 1750, Don Bosco, Partido de Quilmes o en el lugar que el COMITENTE oportunamente designe.

5.1.4 El pago se realizará el primer viernes (o primer día hábil siguiente) luego de transcurridos 7 días de la fecha de la presentación de la factura.

5.1.5 Queda entendido y convenido que la aprobación de los certificados no implica la recepción de los trabajos ni suministros individualizados en los mismos, la cual queda reservada a la oportunidad y formas previstas en el presente pliego.

5.1.6 Si EL CONTRATISTA fuese agente de retención de IVA, se compromete a comprar el IVA de percepción al 100%, con el que el COMITENTE podrá saldar parcialmente todo pago que deba realizar al CONTRATISTA.

**5.2 Retención de pagos**

EL COMITENTE podrá retener parcial o totalmente los pagos a EL CONTRATISTA, correspondientes a cualquier Certificado de Obra por los siguientes motivos:

5.2.1. Demandas de terceros iniciadas en conexión con la obra o indicios razonables que indiquen la probable iniciación de tales demandas, siempre que sean imputables a EL CONTRATISTA.

5.2.2 Daños a terceros causados por EL CONTRATISTA y/o proveedores, y/o subcontratistas del mismo, por el cual se pudiera responsabilizar a EL COMITENTE y/o a sus representantes, siempre y cuando no se acreditara fehacientemente, dentro de los treinta días de producido el hecho, que el mismo ha sido solucionado con conformidad de los terceros afectados.

5.2.3 El incumplimiento en la presentación del Plan de Trabajos u otra documentación exigible según se establece en el presente Pliego.

5.2.4. Trabajos defectuosos de EL CONTRATISTA que no hayan sido corregidos ni reconstruidos por EL CONTRATISTA a satisfacción de EL COMITENTE dentro de los plazos otorgados o incumplimiento de las instrucciones recibidas del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

5.2.5. Incumplimientos de EL CONTRATISTA en los pagos a su personal, subcontratistas o proveedores, incluyendo el pago de salarios, cargas laborales y previsionales de los subcontratistas de EL CONTRATISTA.

5.2.6. En los casos previstos anteriormente, EL COMITENTE podrá válidamente demorar o realizar deducciones en los pagos mientras subsista la causa que la motivó, sin que EL CONTRATISTA pueda reclamar intereses o penalidades. Subsanado el motivo que generó la retención, de corresponder el pago del monto retenido, EL CONTRATISTA lo percibirá sin derecho a solicitar actualización, penalidad o interés alguno.

**ARTÍCULO 6.- GARANTÍAS**

**6.1 De Acopios o Anticipos**

Contra el pago del Acopio o Anticipo Financiero, EL CONTRATISTA presentará una póliza de Seguro de Caución por un importe equivalente al mismo incluido el IVA y a satisfacción del COMITENTE. La liberación de la mencionada garantía se irá produciendo proporcionalmente al avance de los trabajos certificados aprobados por EL COMITENTE.

**6.2 Fondo de Reparos.**

EL COMITENTE retendrá a EL CONTRATISTA del importe total de cada certificado un porcentaje que afectará a la formación de un fondo de reparos.

El fondo de reparos deberá ser constituido de las siguientes maneras:

a) Mediante retención en efectivo y en el momento del pago, del cinco (5) % del monto básico de cada certificado.

b) El COMITENTE se reserva el derecho a autorizar y/o solicitar al CONTRATISTA el reemplazo de la retención en efectivo por una póliza de Seguro de Caución emitida por compañía aseguradora a satisfacción del COMITENTE: en este caso el porcentaje a caucionar será igual al diez (10) % del monto de cada factura incluido el I.V.A.

Durante el período de conservación EL COMITENTE tendrá derecho a utilizar parte o la totalidad del fondo de reparos para corregir por terceros las observaciones hechas a los trabajos, si EL CONTRATISTA, en un plazo de 72 horas de notificado, no diera cumplimiento a los reclamos del COMITENTE.

En caso de retención en efectivo, El CONTRATISTA podrá solicitar el reemplazo total o parcial del saldo retenido en el Fondo de Reparos por una póliza de caución a satisfacción del COMITENTE por monto igual, luego de haber obtenido la firma del Acta de Recepción Provisoria y de haber cumplido satisfactoriamente con la corrección, reparación y/o reemplazo de elementos de la totalidad de los trabajos indicados en lista de reparos al momento de la Recepción Provisoria.

El procedimiento de devolución del fondo de reparos será el siguiente:

El Fondo de Reparos, en efectivo o en póliza, o su saldo si EL COMITENTE hubiese realizado trabajos con cargo al CONTRATISTA, será reintegrado por EL COMITENTE a EL CONTRATISTA dentro de los cinco (5) días hábiles de emitida el Acta de Recepción Definitiva.

**ARTÍCULO 7.- SEGUROS**

**7.1 Pólizas de Caución**

EL CONTRATISTA podrá utilizar pólizas de Caución en los casos indicados en este Capítulo. Dichas pólizas deberán cumplir con lo indicado seguidamente:

- Serán constituidas mediante aval bancario o póliza de seguro de caución contratada con compañías financieras y/o aseguradoras de reconocida solvencia en plaza.

- EL COMITENTE podrá, a su absoluto criterio, rechazar la garantía ofrecidas o, a solicitud de EL CONTRATISTA, aprobar la sustitución de las garantías aquí exigidas por otras cuyos términos y condiciones hubieran sido previamente aprobados por EL COMITENTE. Si una garantía resultara inaceptable para EL COMITENTE, el CONTRATISTA proporcionará de inmediato aquella garantía adicional o alternativa que sea necesaria para satisfacer los requisitos del Contrato.

- Cuando fueren exigibles sumas de dinero para resarcir a EL COMITENTE de alguna de las causales mencionadas en el Contrato, el Comitente procederá a ejecutar las garantías constituidas. Previo a ello, procederá a intimar al CONTRATISTA el cumplimiento de la obligación pendiente dentro de los cinco (5) días hábiles de la notificación y si la intimación resultase infructuosa, procederá a la ejecución de las garantías hasta cubrir los montos reclamados.

- EL CONTRATISTA repondrá los importes descontados de las garantías, dentro de los cinco (5) días hábiles de su notificación. Si no lo hiciere, el Comitente podrá rescindir el Contrato.

- Ninguna garantía otorgada o pago efectuado por EL CONTRATISTA a EL COMITENTE, ya sea exigido en virtud de la Documentación Contractual o de cualquier otro acuerdo entre las partes, afectará la responsabilidad de EL CONTRATISTA y no se interpretará que la aceptación por parte de EL COMITENTE de dicha garantía, compromiso o pago implica una renuncia por éste a ninguno de sus derechos o recursos previstos en la Documentación Contractual o los afecta de alguna manera.

**7.2 Seguros de Accidente de Trabajo del Personal**

EL CONTRATISTA deberá cumplir estrictamente con lo estipulado en la ley 24.557 (ley de riesgos del trabajo) y las modificaciones o reemplazos que en el futuro pudieran afectarla, manteniendo indemne en todo momento al Comitente, sus accionistas, directores, gerentes, funcionarios, representantes en particular al DIRECTOR DE OBRA y/o empleados, mediante una Cláusula de No Repetición en los siguientes términos: “la ART [Nombre de la ART] renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición contra el Comitente, sus accionistas, directores, gerentes, funcionarios, representantes en particular al DIRECTOR DE OBRA y empleados, bien sea con fundamento en el artículo 39 de la ley 24.557 o en cualquier otra norma jurídica, con motivo de las prestaciones en especie o dinerario que se vea obligada a otorgar o abonar al personal dependiente o ex-dependiente de la Contratista y/o Subcontratistas alcanzado por la cobertura de la presente póliza, por accidentes del trabajo o enfermedades profesionales sufridos o contraídos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar del trabajo”.

Asimismo, este seguro deberá incluir una Cláusula de Notificación en los siguientes términos: “La ART se obliga a notificar en forma fehaciente al Comitente toda omisión de pago y/u otro hecho de cualquier naturaleza en que incurriese el asegurado principal y que causare suspensión de cobertura, caducidad de derechos, rescisión o pérdida de vigencia total o parcial de la póliza, con una anticipación mínima de 15 días corridos respecto a la fecha en que pudieran verificarse tales circunstancias. La falta de notificación de la Aseguradora implicará la inoponibilidad al FIDEICOMISO NUEVO QUILMES, FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, URBANIZADORA DEL SUR S.A. y/o DEINGRA S.A. sus funcionarios y/o sus representantes en particular al DIRECTOR DE OBRA y/o empleados de los incumplimientos por parte del asegurado”.

EL CONTRATISTA deberá exigir a sus subcontratistas y proveedores el cumplimiento de la ley 24.557, debiendo hacerse responsable ante el Comitente del pago de las alícuotas correspondientes por parte de sus subcontratistas y proveedores. Los subcontratistas deberán presentar al Comitente los documentos indicados en el párrafo siguiente.

EL CONTRATISTA presentará al Comitente: (I) Detalle enviado por la ART con la totalidad del personal empleado en relación de dependencia de EL CONTRATISTA y/o subcontratista incluido en la cobertura, con número de documento de identidad, antes de iniciar las obras en el lugar de la obra; (II) Nómina de altas y bajas que el asegurado debe informar mensualmente a la ART, (III) Copia del recibo de pago de los aportes donde se incluye el pago a la ART. La presentación de esta documentación es condición fundamental para la aprobación de las certificaciones.

Estarán a cargo de EL CONTRATISTA, todos los trámites ante la/s Compañía/s Aseguradora/s, quien deberá realizar las correspondientes denuncias y pagar los gastos de inspección y liquidación de seguros.

EL CONTRATISTA deberá contratar, además, los seguros que se enumeran y describen en el Pliego de Bases y Condiciones y/o cualquier otro documento que forme parte de la Documentación Contractual y/o sea exigible según la legislación de la República Argentina.

**7.3 Seguro Colectivo de Vida Obligatorio (según Decreto 1567/74)**

La totalidad del personal bajo relación de dependencia de EL CONTRATISTA y sus subcontratistas, cualquiera sea su cargo o función, deberán estar amparados bajo el seguro colectivo de vida obligatorio, según decreto 1567/74 (o el que lo reemplace en el futuro). Asimismo, deberán contratar todo seguro de vida adicional que por convención colectiva u otra disposición gremial fuese obligatorio contratar.

EL CONTRATISTA debe presentar a EL COMITENTE, con una antelación mínima de 72 horas al inicio de los trabajos, la correspondiente póliza (donde figure la nómina del personal amparado) y el pertinente recibo de pago. Asimismo, deberá presentar mensualmente el certificado de cobertura conteniendo nómina del personal, Nº de CUIL y constancia de pago del mismo.

**7.4 Seguro de Accidentes Personales**

El CONTRATISTA deberá contratar un seguro de accidentes personales por cada una de las personas que se desempeñen bajo sus órdenes o complementen sus tareas.

El CONTRATISTA contratará y mantendrá vigentes estos seguros contra accidentes o lesiones con las obligaciones emergentes de la ley 24.557 y Decreto/Ley Nº 1567/74 o las que las reemplacen, por lo siguientes conceptos: (i) indemnización en caso de muerte, (ii) incapacidad permanente total o parcial, (iii) incapacidad temporaria, y (iv) asistencia médico-farmacéutica / gastos de internación para los supuestos previstos en (ii) y (iii) del párrafo anterior. Deberá cubrir horario de trabajo, adicional in itinere y cobertura para trabajos en altura.

El CONTRATISTA deberá exigir a sus subcontratistas y proveedores el cumplimiento de la ley 24.557 y Decreto/Ley Nº 1567/74 o las que la reemplacen, y será responsable ante el Comitente del pago de las alícuotas correspondientes por parte de sus subcontratistas y proveedores. EL COMITENTE y quien/es este designe, deberá/n figurar como único/s “beneficiario/s” de la Póliza que se menciona en este punto (Cláusula denominada “Beneficiario Preferente”).

Los recibos de pagos de la póliza mencionada serán a nombre de EL COMITENTE.

**7.5 Seguro Todo Riesgo Construcción.**

El COMITENTE contratará por su propia cuenta un Seguro de Todo Riesgo de Construcción para cubrir los daños y/o perjuicios que pudieran sufrir los bienes del PROPIETARIO y/o EL COMITENTE con motivo de la obra encomendada a EL CONTRATISTA.

Asimismo, el COMITENTE contratará una cobertura adicional para amparar la responsabilidad civil extracontractual ante aquellas lesiones corporales, incapacidad, muerte, o daños materiales que puedan ocasionarse sobre terceros.

Cualquier siniestro que se produjera deberá ser comunicado por escrito al COMITENTE y sus REPRESENTANTES, en un plazo no mayor de 24 horas de ocurrido el mismo, a fin de dar intervención a la compañía aseguradora.

**7.6. Seguro Técnico y Seguro automotor.**

EL CONTRATISTA deberá contratar (i) un seguro de transporte de equipos y/o materiales, máquinas, e instalaciones fabricados y/o comprados por el valor de reposición de dichos equipos y/o materiales; y (ii) póliza de seguros de todo riesgo de equipos de contratista incluyendo la cobertura de responsabilidad civil que ampare todos aquellos equipos móviles o semi-móviles propios, arrendados, o en leasing que EL CONTRATISTA utilizará con motivo de las obras.

En el caso de que el CONTRATISTA utilice vehículos para prestar los servicios relacionados al Contrato, el CONTRATISTA contratará cobertura de responsabilidad civil automotor en la que deberán incluirse las siguientes cláusulas adicionales: (A) “En caso de que un tercero reclame al asegurado, conductor, propietario registral del vehículo asegurado y/o el Comitente por un siniestro indemnizable bajo la presente cobertura, el Comitente, y sus directores, gerentes, funcionarios, representantes en particular al DIRECTOR DE OBRA y empleados serán considerados como asegurados adicionales de ésta póliza”; y (B) “En el caso en que el vehículo asegurado ocasione daños a las instalaciones del Comitente y/o su personal, el Comitente será considerado como tercero para la presente póliza”.

**7.7. Requisitos Generales:**

Con respecto a todos los seguros a contratar por el Contratista se establece:

a) Las pólizas serán contratadas en Compañías de Seguros autorizadas para operar en la rama específica de seguros, dentro del territorio nacional, a entera satisfacción de EL COMITENTE.

b) Las pólizas respectivas, o los certificados de cobertura demostrativos de que aquellas se encuentran vigentes, deberán ser presentados por EL CONTRATISTA con una anticipación mínima de 72 horas al inicio de los trabajos, con el recibo oficial emitido por la aseguradora o en su defecto por el pago parcial en la fecha de vencimiento de cada cuota pactada por la aseguradora.

c) La regularización de los certificados de cobertura deberán realizarse dentro de los 30 días corridos desde su fecha de emisión

d) El contratista deberá presentar el detalle del personal, máquinas y vehículos afectados a la obra y/o servicios antes de la iniciación de los trabajos y toda vez que deban ser actualizados, informando las altas y bajas correspondientes.-

e) El COMITENTE o quien éste designe tendrá acceso a toda la documentación referida a los seguros, su vigencia, los recibos de pago extendidos por las compañías de seguros y toda otra documentación que considere necesaria referida a éste punto.

f) Todos los contratos de seguros deberán incluir una cláusula por la cual ninguna reducción, modificación, cancelación o vencimiento de póliza se hará efectiva hasta pasados los 30 (treinta) días de la fecha en que se notifique por escrito tales circunstancias a EL COMITENTE.

g) En el caso de incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA respecto de la presentación de las pólizas y/o de los comprobantes que acrediten el pago, EL COMITENTE tendrá el derecho de postergar el pago de las facturas pendientes hasta esa fecha.

h) Toda diferencia que surja en el pago de las indemnizaciones por siniestros, ya sea por la existencia de infraseguros, limitaciones de coberturas, y/o aplicación de franquicias estará a cargo de EL CONTRATISTA, pudiendo EL COMITENTE descontar dicha diferencia de los pagos que en el futuro tuviera que efectuarle.

i) La contratación de seguros no libera a EL CONTRATISTA de sus responsabilidades legales y contractuales frente a EL COMITENTE y/o sus accionistas y/o sus directores y/o funcionarios y/o representantes.

j) EL CONTRATISTA será responsable por todas las pérdidas, reclamos, demandas, actuaciones judiciales o administrativas, así como los gastos de cualquier índole originados o resultantes del incumplimiento de los requerimientos aquí indicados, ya sea como resultado de la anulación de cualquiera de los seguros o por cualquier otro motivo.

**ARTÍCULO 8.- MULTAS Y RETENCIONES.**

8.1. Las multas son sanciones en dinero que EL COMITENTE podrá imponer a EL CONTRATISTA por incumplimiento en la ejecución de los trabajos a su cargo o por contravenir disposiciones contractuales u órdenes de servicio impartidas por el COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES.

8.2. Las multas serán acumulativas, por incumplimiento o reiteración de las causales que las motivan.

8.3. El monto de la multa será un porcentaje del monto total del Contrato. Las causales y porcentajes para la aplicación de multas son los siguientes:

8.3.1. por paralización de los trabajos por causa imputable a EL CONTRATISTA: 2,5 por mil por cada día de paralización a partir de la primera semana; 5 por mil por cada día de paralización a partir de la quinta semana,

8.3.2. por mora en el cumplimiento de plazos parciales: 1 por mil por cada día de atraso,

8.3.3. por mora en el cumplimiento del plazo contractual para la construcción y terminación de las diferentes etapas o edificios, de acuerdo a lo indicado en el Plan de Trabajos Definitivo aprobado: 5 por mil por cada día de atraso,

8.3.4. por mora en el cumplimiento de los plazos otorgados para la ejecución de trabajos pendientes u observados en la recepción provisoria de las obras y/o reparación de vicios aparentes no detectados o vicios ocultos durante el periodo de garantía: 5 por mil por cada día de atraso.

8.3.5. por incumplimiento o tergiversación de una orden de servicio: 2,5 por mil por la primera vez y 5 por mil en caso de reincidencia en el mismo incumplimiento,

8.3.6. por incumplimiento de requerimientos contractuales no citados en los puntos anteriores: 2,5 por mil por cada vez y 5 por mil en caso de reincidencia en el mismo incumplimiento,

8.3.7. por incumplimiento de las normas de seguridad e higiene del trabajo: 2,5 por mil la primera vez, y 5 por mil en caso de reincidencia.

Los porcentajes se aplican sobre el monto total del Contrato.

8.4. Las multas y retenciones anteriormente mencionadas serán descontadas del pago de la certificación mensual más próxima.

8.5. Las multas dispuestas en 8.3.1. y 8.3.2. serán reintegradas a EL CONTRATISTA, sin derecho a reclamar interés alguno, siempre que: (i) recupere el atraso incurrido dentro de los dos próximos períodos de certificación y (ii) no haya ocasionado el atraso de otros contratistas o afectado entregas parciales de unidades o de sectores de la obra para ser librados al uso de EL COMITENTE u el plazo de otro Contratista. Dicho atraso se producirá de pleno derecho, una vez vencidos los plazos establecidos, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna por parte de EL COMITENTE.

8.6. Sin perjuicio de las sanciones previstas en los párrafos precedentes, si se produjesen atrasos en la finalización de las obras y los mismos sean imputables a El CONTRATISTA, el mismo se deberá hacer cargo de los costos que originen dichas demoras en concepto de honorarios, gastos y/o costos de administración que deba afrontar el COMITENTE, durante un período igual al atraso ocasionado a las obras.

8.7. Cuando las multas superen el diez por ciento (10%) del monto del Contrato, podrá además EL COMITENTE rescindir el Contrato por culpa de EL CONTRATISTA. En ningún caso, ello podrá ser interpretado como límite de la responsabilidad de EL CONTRATISTA por las restantes obligaciones y responsabilidades puestas a su cargo en virtud del Contrato.

8.8. EL COMITENTE, sin perjuicio de cualquier otro método de resarcimiento, podrá deducir el monto de las multas de los pagos a efectuar a EL CONTRATISTA o de las garantías del Contrato. El pago o la deducción de dichas multas no relevará a EL CONTRATISTA de su obligación de completar los trabajos ni de cualquier otra obligación y responsabilidad en virtud del Contrato. La aplicación de las multas no implica la renuncia de EL COMITENTE a reclamar los daños y perjuicios que le pudieran ocasionar.

**ARTÍCULO 9.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.**

El plazo total máximo para la ejecución las obras objeto del presente Concurso de Precios será informado al CONTRATISTA al momento de cursar las invitaciones.

EL CONTRATISTA podrá proponer un plazo de obra distinto al informado por el COMITENTE, si ello produce una economía en el precio total de la obra, aunque siempre deberá cotizar la alternativa básica de acuerdo al plazo de este Pliego.

**ARTÍCULO 10.- PLAN DE TRABAJOS**

El Oferente deberá incluir en su Oferta un Plan de Trabajos, que refleje claramente la secuencia de las tareas descriptas objeto de este PLIEGO. Éste Plan de Trabajos quedará sujeto a revisión y aprobación del COMITENTE y/o sus REPRESENTANTES según lo establecido en el artículo 10 del Capítulo I del presente Pliego de Bases y Condiciones.

**ARTÍCULO 11.- PLANILLA DE COTIZACIÓN.**

El Oferente presentará la oferta en la Planilla de Cotización, cuyo modelo se adjunta como parte integrante de estos pliegos, indicando en ésta cómputos métricos, precios unitarios (discriminando materiales, mano de obra y otros, donde se incluirán todos costos indirectos, gastos generales y beneficio) y precios totales de cada ítem y de cada rubro.

La Planilla de Cotización deberá respetarse fielmente y sin modificación alguna. Todos aquellos ítems que el Oferente considere agregar, deberá hacerlo en Rubro aparte (agregado al final de la planilla), sin intercalar ningún ítem en la planilla.

Los precios indicados en la Planilla de Cotización deberán estar expresados en pesos y deberán incluir todos los rubros necesarios para ejecutar y terminar de acuerdo a las reglas del arte, la totalidad de los trabajos, de acuerdo a los planos y especificaciones de EL PLIEGO, inclusive todos aquellos que sin estar expresamente indicados en la Planilla de Cotización sean necesarios para ejecutar la obra, como así también cualquier tasa y/o impuesto con los que estuviesen gravados con excepción del I.V.A., el cual será liquidado en oportunidad de cada pago de acuerdo a la legislación impositiva vigente a esa fecha.

En orden a que la modalidad de certificación será por el Sistema de Ajuste Alzado para la totalidad de las obras objeto de este contrato la Planilla de Cotización no será determinativa sino meramente enunciativa y al solo efecto de la certificación de los trabajos, siendo los planos, pliegos y especificaciones que constituyen el conjunto de la Documentación -integrante indisoluble del Contrato - el único elemento valedero que englobe, en el precio de la oferta, la totalidad de los trabajos a ejecutar.

**ARTÍCULO 12.- PROVISIÓN DE MANO DE OBRA y/o MATERIALES POR EL COMITENTE.**

EL COMITENTE se reserva el derecho de contratar y/o proveer la mano de obra y/o los materiales y objetos que desee para la misma, aún después de contratados los mismos al adjudicatario. En caso de hacerlo, se descontará del monto total del contrato, el importe que fuese cotizado para la provisión de los mismos por parte del CONTRATISTA sin que este tenga derecho a reconocimiento y/o indemnización alguna bajo ningún concepto.

**ARTÍCULO 13 - PERIODO DE CONSERVACIÓN.**

Todos los suministros y trabajos realizados por EL CONTRATISTA y/o cualquiera de sus subcontratistas, sin excepción, deberán ser conservados por EL CONTRATISTA durante el plazo de un año computado desde la suscripción del Acta de Recepción Provisoria de la obra o de cualquier terminación, modificación y/o reparación que deba realizar el CONTRATISTA con posterioridad a la firma de dicha acta, incluyendo los trabajos observados y/o pendientes declarados al momento de la firma del Acta de Recepción Provisoria, si los hubiera.

Se entiende por conservación la reparación de los vicios aparentes denunciados en las Actas de Recepción Provisoria de la obra junto a la reparación de vicios aparentes detectados con posterioridad a la firma de dicha acta y/o de vicios ocultos, ambos no debidos al mal uso o deterioro normal, que se exterioricen durante el período acordado. Durante el PERÍODO DE CONSERVACIÓN, el COMITENTE retendrá total o parcialmente el Fondo de Reparos.

El CONTRATISTA declara conocer y aceptar que, una vez realizada la Recepción provisoria de Obra, el FIDEICOMISO NUEVO QUILMES / FIDEICOMISO NUEVO QUILMES PLAZA, podrá transferir sus Derechos a los COPROPIETARIOS de el/los Inmueble/s, por lo que El CONTRATISTA deberá responder a cualquier reclamo y/o notificación que provengan de el/los CO-PROPIETARIOS.

**ARTÍCULO 14 – TRÁMITES Y APROBACIONES.**

Será por cuenta de EL CONTRATISTA, en la medida que por la índole de los trabajos a su cargo corresponda, todos los trámites y gestiones ante las reparticiones públicas y empresas de servicios que correspondan, hasta su aprobación final y habilitación.

Quedará a cargo de EL COMITENTE únicamente el pago de tasas y derechos si correspondiere.