


Libro II. Título II. De los distintos tipos de contratos de las Administraciones Públicas

Índice

-  Libro II. Título II. De los distintos tipos de contratos de las Administraciones Públicas
 - Capítulo I. Del contrato de obras
 - Elaboración y contenido del proyecto de obras. Artículo 231 - 234
 - Supervisión de proyectos. Artículo 235.
 - Aprobación del proyecto
 - Replanteo del proyecto. Artículo 236.
 - Ejecución, modificación, cumplimiento y resolución
 - Comprobación del replanteo. Artículo 237
 - Ejecución de las obras y responsabilidad del contratista. Artículo 238
 - Fuerza mayor Artículo 239
 - Certificaciones y abonos a cuenta Artículo 240
 - Modificación del contrato de obras Artículo 242
 - Recepción y plazo de garantía Artículo 243

Capítulo I. Del contrato de obras

Elaboración y contenido del proyecto de obras. [Artículo 231 - 234](#)

La adjudicación de un contrato de obra requerirá la previa **elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del proyecto**, que definirá con precesión el objeto del contrato.

A los efectos de elaboración del proyecto, las obras se clasificarán de conformidad con las categorías del artículo 232.

El proyecto podrá **elaborarse** por:

- La propia administración.
- Un tercero mediante la celebración de un contrato de servicios.
- La misma empresa que vaya a ejecutar la obra. Este supuesto es excepcional y procederá únicamente en dos supuestos: **motivos técnicos** y por **dimensión excepcional o dificultades**

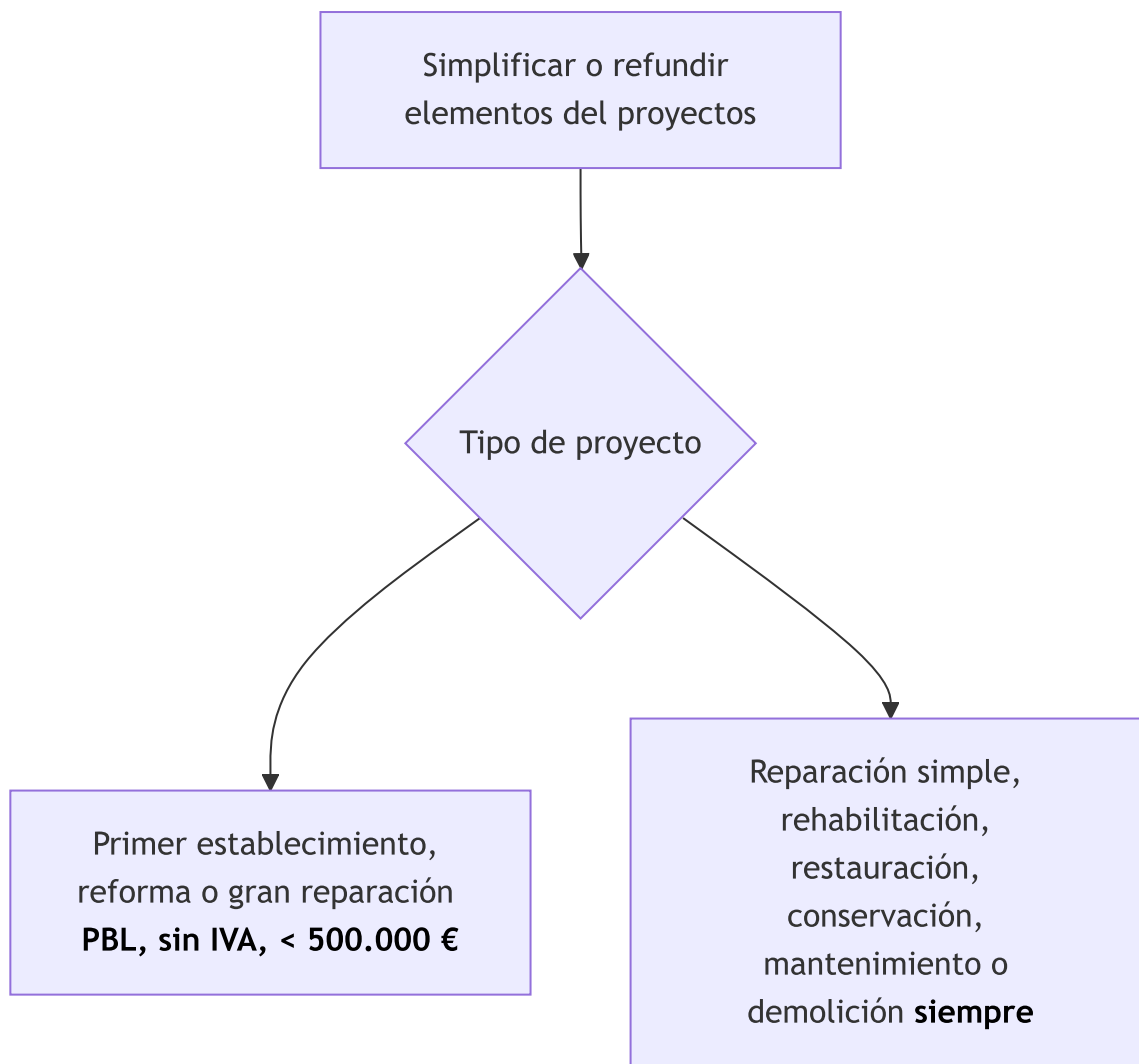
técnicas singulares.

El **contenido** del proyecto deberá comprender, entre otros aspectos:

- Una memoria en la que se describa el objeto de la obra.
- Los planos de conjunto y de detalle.
- El PPT
- Un presupuesto
- Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, de tiempo y coste.
- Estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud.
- Estudio geotécnico, salvo que resulte incompatible con la naturaleza de la obra. Cuando este estudio geotécnico se haya llevado a cabo sin prever circunstancias que incrementen el precio inicial del contrato es más del 10 %, se establecerá una indemnización a cargo de los autores.

Simplificación o refundición o supresión de los documentos que conforman el proyecto:

- Proyectos de obra de **primer establecimiento, reforma o gran reparación** < 500.000 € de PBL, IVA excluido.
- Reparación simple, rehabilitación, restauración, conservación y mantenimiento o demolición, cualquiera que sea su cuantía.



Supervisión de proyectos. **Artículo 235.**

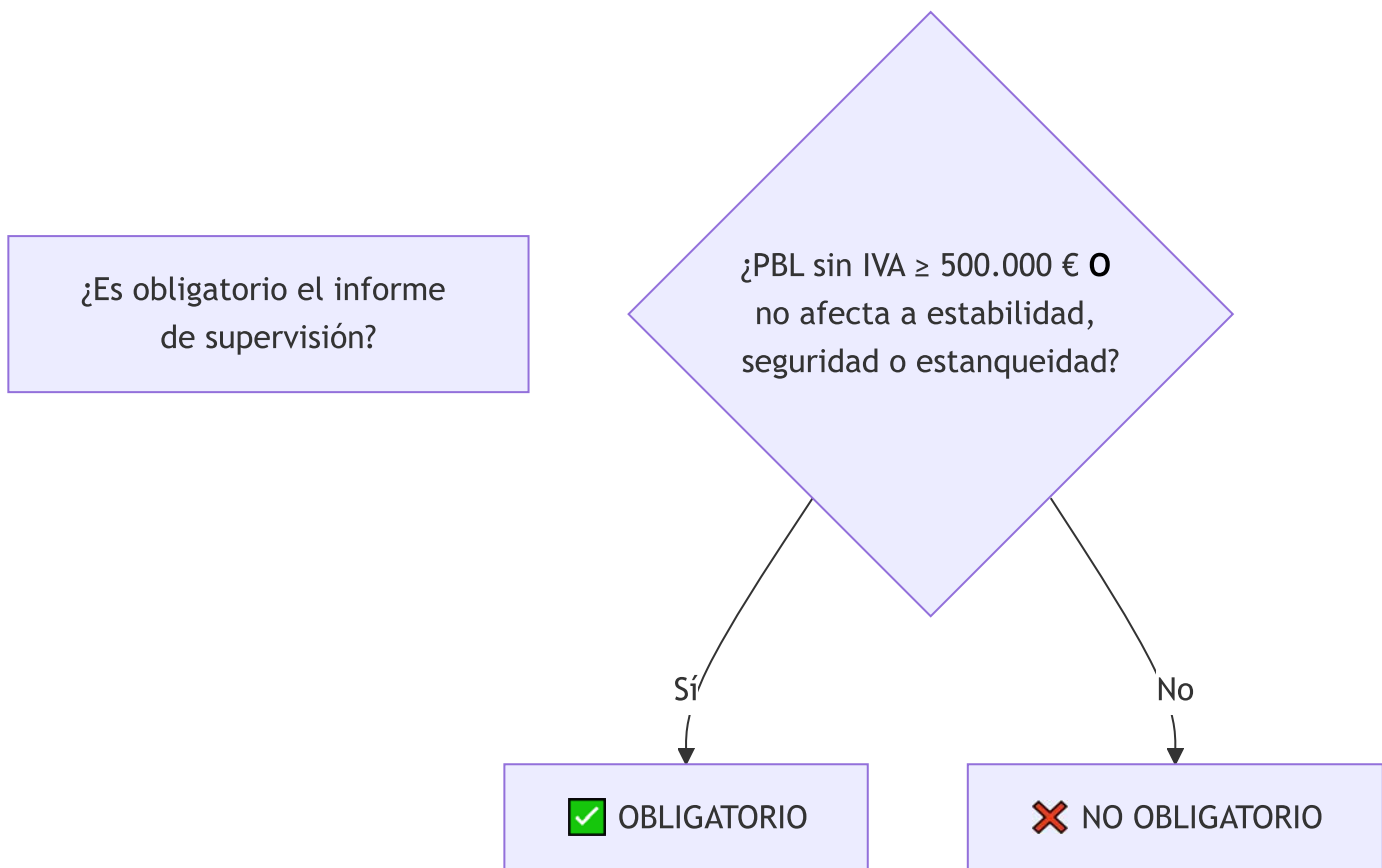
Se realizará antes de la aprobación del proyecto.

Lo realizan las oficinas o unidades de supervisión de proyectos. Salvo que por las características del proyecto se requiera un plazo mayor, tendrán que **emitir este informe en el plazo máximo de un mes** (art. 136 RGLCAP).

Se llevará a cabo para verificar que el proyecto **cumple con las disposiciones de carácter legal o reglamentario**, así como la **normativa de carácter técnico** que aplique a cada proyecto. Las oficinas también comprobarán, por ejemplo, que los precios de los materiales y las unidades de obra sean adecuados o que el proyecto incluya el estudio de seguridad y salud.

Será preceptivo informe de supervisión en los siguientes casos:

- Cuando el **PBL de obra sin IVA sea igual o superior a 500.000 €**.
- Proyecto que afecten a la **estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra**, cualquiera que sea su PBL.



Aprobación del proyecto

Corresponde al órgano de contratación, salvo que dicha competencia esté atribuida a otro órgano por una norma jurídica.

Replanteo del proyecto. [Artículo 236.](#)

Se llevará a cabo una vez **aprobado el proyecto** y antes de que se apruebe el expediente de contratación de la obra.

Consistirá en **comprobar la realidad geométrica de la obra** y la **disponibilidad de los terrenos** precisos para su normal ejecución. Además de todos aquellos supuestos que figuren en el proyecto y sean básicos para celebrar el contrato.

En los contratos de obra de infraestructuras hidráulicas, de transporte y de carreteras, no se exigirá la disponibilidad de los terrenos; si bien, no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin haberse formalizado la ocupación conforme a la Ley de Expropiación Forzosa.

Cuando se cedan terrenos o locales por parte de entidades públicas, la disponibilidad de los terrenos quedará acreditada mediante acuerdo de cesión y aceptación por parte de los órganos competentes.

Ejecución, modificación, cumplimiento y resolución

Comprobación del replanteo. [Artículo 237](#)

La **ejecución del contrato de obras comenzará con el acta de comprobación del replanteo.**

A tales efectos, dentro del plazo que se consigne en el contrato, que **no podrá ser superior a un mes desde la fecha de su formalización**, salvo casos excepcionales justificados, el servicio de la Administración encargada de las obras procederá, en **presencia del contratista**, a **efectuar la comprobación del replanteo** hecho previamente a la licitación, extendiéndose **acta del resultado** que será firmada por ambas partes interesadas, remitiéndose un ejemplar de la misma al órgano que celebró el contrato.

A partir del día siguiente pueden comenzar las obras. Si la **Administración se retrasase en el replanteo**, la empresa **podrá solicitar la resolución** del contrato, teniendo derecho por todos los conceptos, a un **2 % del precio del contrato**, IVA excluido.

Ejecución de las obras y responsabilidad del contratista. [Artículo 238](#)

Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía el contratista es responsable de todos los defectos que en la construcción puedan advertirse

Fuerza mayor [Artículo 239](#)

En casos de **fuerza mayor** y siempre que no exista actuación imprudente por parte del contratista, este tendrá derecho a una **indemnización por los daños y perjuicios** que se le hubieren producido en la ejecución del contrato. Se entenderá por fuerza mayor:

- Los **incendios** causados por la **electricidad atmosférica**.
- Los **fenómenos naturales de efectos catastróficos**, como maremotos, terremotos, erupciones volcánicas, movimientos del terreno, temporales marítimos, inundaciones u otros semejantes.
- Los **destrozos ocasionados violentamente en tiempo de guerra, robos tumultuosos o alteraciones graves del orden público**.

Certificaciones y abonos a cuenta [Artículo 240](#)

A los efectos del pago, la Administración expedirá **mensualmente**, en los primeros **diez días siguientes al mes al que correspondan**, certificaciones que comprendan la obra ejecutada conforme a proyecto durante dicho período de tiempo, salvo prevención en contrario en el pliego de cláusulas administrativas particulares, cuyos abonos tienen el **concepto de pagos a cuenta** sujetos

a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden.

El contratista tendrá también derecho a percibir abonos a cuenta sobre su importe por las **operaciones preparatorias realizadas como instalaciones y acopio de materiales** o equipos de maquinaria pesada adscritos a la obra, debiendo **asegurar los referidos pagos** mediante la **prestación de garantía**.

Modificación del contrato de obras **Artículo 242**

El artículo 242 establece las distintas posibilidades de modificación del contrato de obras. No obstante, no tendrán la consideración de modificación:

- El **exceso de mediciones**, entendiendo por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el **número de unidades** realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que en global **no representen un incremento del gasto superior al 10 por ciento del precio del contrato inicial**. Dicho exceso de mediciones **será recogido en la certificación final de la obra**. A esto responde el documento contable **RC 108 de retención adicional del 10 % de la adjudicación**.

Recepción y plazo de garantía **Artículo 243**

A la recepción de las obras a su terminación y a los efectos establecidos en esta Ley, concurrirá un facultativo designado por la Administración representante de esta, el facultativo encargado de la dirección de las obras y el contratista asistido, si lo estima oportuno, de su facultativo.

- Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta y el Director de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.
- Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración contratante y representante de esta, las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta. A partir de aquí:
 - Dentro del plazo de tres meses contados a partir de la recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato en el plazo previsto en esta Ley. Este plazo podrá ser ampliado hasta un máximo de 5 meses cuando el valor estimado de la obra supere los 12 millones de euros.
 - Comienza el plazo de inicio de garantía. El plazo de garantía se establecerá en el pliego de cláusulas administrativas particulares atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra y no podrá ser inferior a un año salvo casos especiales. Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o

a instancia del contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si este fuera favorable, el contratista quedará exonerado de toda responsabilidad, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía (en el plazo ordinario de 2 meses), a la liquidación del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes que deberá efectuarse en el plazo de sesenta días

- Comienza a contar el plazo por la responsabilidad de vicios ocultos del artículo 244. Si la obra se arruina o sufre deterioros graves incompatibles con su función con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, responderá este de los daños y perjuicios que se produzcan o se manifiesten durante un plazo de quince años a contar desde la recepción