CONTRATO

DE

EJECUCIÓN DE OBRAS

Entre

[…]

y

[…]

[LUGAR y FECHA]

ÍNDICE

LAS PARTES **5**

EXPONEN **5**

CLÁUSULAS **6**

CAPÍTULO I. OBJETO Y SUJETOS **6**

1. OBJETO **6**

1.1. LAS OBRAS 6
1.2. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO 6
1.3. PROYECTO DE EJECUCIÓN 6
1.4. INSPECCIÓN DE LA FINCA 6
1.5. PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD 7

2. SUJETOS **7**

2.1. REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD 7
2.2. DIRECCIÓN FACULTATIVA 7
2.3. JEFE DE OBRAS 7
2.4. COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD 8

CAPITULO II. PRECIO. FORMA DE PAGO **8**

3 PRECIO **8**

3.1. IMPORTE 8
3.2. COSTES INCLUIDOS 8
3.3. REVISIÓN 10
3.4. IMPUESTOS 10

4 CERTIFICACIONES DE OBRA **10**

4.1. ENTREGA 10
4.2. DOCUMENTOS ADICIONALES 10
4.3. RECLAMACIONES 11
4.4. CONFORMIDAD 11
4.5. DISCONFORMIDAD 11
4.6. RETENCIONES: GARANTÍA COMPLEMENTARIA 11

5 PAGO **12**

5.1. FACTURA 12
5.2. FORMA DE PAGO Y PLAZO 12
5.3. RETENCIONES Y COMPENSACIÓN 13

CAPÍTULO III. MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES **14**

6 MEDIOS HUMANOS **14**

6.1. SUFICIENCIA 14
6.2. CUALIFICACIÓN 14
6.3. LIBRO-REGISTRO 14
6.4. SEGURIDAD SOCIAL 14

7. SUBCONTRATACIÓN **15**

8. PAGOS A SUBCONTRATISTAS Y SUMINISTRADORES 16

9. COMPROBACIÓN DE PAGOS A LOS SUBCONTRATISTAS Y SUMINISTRADORES 17

10. LEY 32/2006, DE 18 DE OCTUBRE, REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 18

11. MEDIOS MATERIALES 18

11.1. SUMINISTRO 18
11.2. RESPONSABILIDAD 19
11.3. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO 19
11.4. ACOPIOS 19
11.5. MEDIOS AUXILIARES 20

CAPITULO IV. PLAZO DE EJECUCIÓN 21

12. PLAZOS 21

12.1. PROGRAMA DE OBRAS 21
12.2. INICIO 21
12.3. CÓMPUTO 21
12.4. PLAZOS PARCIALES 21
12.5. RITMO DE TRABAJO 21
12.6. PLAZO FINAL 21

13. SUSPENSIÓN 21

13.1. SUSPENSIÓN POR LA PROPIEDAD 21
13.2. ACTA DE SUSPENSIÓN 22
13.3. INDEMNIZACIÓN 22

14. PRÓRROGAS 22

14.1. VARIACIONES 22
14.2. FUERZA MAYOR 23

15. PENALIDADES 23

15.1. INCUMPLIMIENTO PARCIAL O CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO 23
15.2. DEMORA EN LA EJECUCIÓN 24
15.3. IMPOSICIÓN DE PENALIDADES 24

CAPITULO V. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 24

16. UTILIZACIÓN DE LA FINCA 24

16.1. POSESIÓN 24
16.2. SUMINISTROS 25
16.3. VALLADO Y VIGILANCIA 25
16.4. ANUNCIOS 25
16.5. LIMPIEZA 25
16.6. CONSERVACIÓN 25

17. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS 26

17.1. EL REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD Y LA DIRECCIÓN FACULTATIVA 26
17.2. LIBRO DE ÓRDENES Y ASISTENCIAS 26
17.3. REUNIONES 26
17.4. COORDINACIÓN 27

18. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO 27

19. SEGURIDAD Y SALUD 27

19.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 27
19.2. INSPECCIÓN 28
19.3. REPETICIÓN ..... **¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**

20. CONTROL DE CALIDAD 28

20.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 28
20.2. VERIFICACIÓN Y ENSAYOS 28

21. DOCUMENTACIÓN Y PLANOS DE LAS OBRAS 29

21.1. DOCUMENTACIÓN Y PLANOS FACILITADOS POR LA PROPIEDAD 29
21.2. DEBER DE INFORMACIÓN 29
21.3. DOCUMENTACIÓN Y PLANOS DE TALLER 29

22. PERMISOS Y AUTORIZACIONES 29

22.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 29
22.2. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD 29

23. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL 30

CAPITULO VI. SEGUROS Y GARANTÍAS 30

24. SEGUROS 30

24.1. PÓLIZAS 30
24.2. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA 31

25. GARANTÍAS 31

CAPITULO VII. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS 31

26. RECEPCIÓN PROVISIONAL 32

26.1. NOTIFICACIÓN 32
26.2. ACTA 32
26.3. DEFECTOS 33
26.4. LIQUIDACIÓN FINAL 33

27. PLAZO DE GARANTÍA Y RECEPCIÓN DEFINITIVA 34

27.1. PLAZO DE GARANTÍA 34
27.2. RECEPCIÓN DEFINITIVA 34

28. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD Y ASUNCIÓN DE RIESGOS 35

28.1. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD 35
28.2. ASUNCIÓN DE RIESGOS 35

29. DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL, DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y KNOW HOW 35

CAPITULO VIII. DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO 35

30. DESISTIMIENTO DE LA PROPIEDAD 35

30.1. DESISTIMIENTO UNILATERAL 35

30.2. NOTIFICACIÓN 35
30.3. CONSECUENCIAS....35
31. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO 36
31.1. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO. 36
31.2. CONSECUENCIAS....37
32. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA 39
32.1. DAÑOS A TERCEROS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 39
32.2. REPARACIÓN DE DAÑOS, VICIOS O DEFECTOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 39
32.3. RESPONSABILIDAD POSTERIOR 40
32.4. APROBACIONES Y REVISIONES 40
32.5. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA PROPIEDAD 41
CAPITULO IX. VARIOS 41
33. NOTIFICACIONES 41
34. CESIÓN 41
35. PROTECCIÓN DE DATOS 42
CAPITULO X. LEY Y JURISDICCIÓN 45
36. JURISDICCIÓN 45
37. LEGISLACIÓN APLICABLE 45

En […], a [...] de [...] de […].

LAS PARTES

I. D. [...], mayor de edad, [...], con domicilio a estos en efectos en […] y con D.N.I. [...].

II. Y de otra parte: D. [...], mayor de edad, [...], con domicilio en [...], y con D.N.I. [...].

INTERVIENEN

I. D […] en nombre y representación de [...], con C.I.F. [...], con domicilio en [...], en el [...], constituida en virtud de escritura pública otorgada el [...] de [...] de [...] ante el Notario [...] bajo el número [...] de su protocolo e inscrita en [...].. En lo sucesivo se denominará la "**Propiedad**".

II. D […] en nombre y representación de [...], con C.I.F. [...], con domicilio en [...], en el [...], constituida en virtud de escritura pública otorgada el [...] de [...] de [...] ante el Notario [...] bajo el número [...] de su protocolo e inscrita en [...]. Sus facultades resultan de [...]. En lo sucesivo se denominará el "**Contratista**".

Ambas partes, según intervienen, se reconocen poder y capacidad legal bastantes para obligarse en los términos del presente contrato, por lo que, puestas previamente de acuerdo, libremente

EXPONEN

I. Que la Propiedad tiene intención de ejecutar obras de […] en […], en el término municipal de […] (la "**Finca**").

II. Que a tal efecto la Propiedad ha encargado a […] la redacción de un Proyecto de ejecución (el "**Proyecto de ejecución**" o el "**Proyecto**").

III. Que con objeto de contratar la ejecución de la Obra, la Propiedad ha convocado un concurso en el que finalmente ha resultado seleccionada la oferta presentada por el Contratista (la "**Oferta**"), que comprende la ejecución de la Obra con suministro de materiales.

IV. Que el Contratista manifiesta formalmente que: (i) cuenta con los medios técnicos y humanos y la formación y capacitación suficiente para llevar a cabo la Obra de conformidad con el contrato, el Proyecto de ejecución y los términos de su Oferta; y (ii) está inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas a que se refiere el artículo 6 de la Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción con el n.º […] y cumple con los requisitos a que se refieren los apartados 1 y 2 a) del artículo 4º de dicha Ley 32/2006.

V. Que la Propiedad desea encargar al Contratista, que lo acepta, la ejecución de la Obra con arreglo a los términos y condiciones del presente contrato.

En vista de lo anterior, ambas Partes convienen el presente contrato de ejecución de obra que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I. OBJETO Y SUJETOS

1. OBJETO

1.1. Las Obras

El Contratista se obliga frente a la Propiedad a ejecutar las obras de […] acuerdo con lo establecido en los documentos que integran este contrato definido en la cláusula 1.2 (la "**Obra**" o las "**Obras**" indistintamente).

1.2. Documentos que integran el contrato

El presente contrato está integrado por este documento, los pliegos que sirvieron de base para su adjudicación, todos sus Anexos y cualesquiera otros documentos que los modifiquen o sean objeto de desarrollo de éstos o se preparen o elaboren con arreglo a lo pactado en el presente contrato.

En caso de discrepancia, el orden de prevalencia es el siguiente en lo que se refiere exclusivamente al alcance de dicha discrepancia y sólo para la materia a la que se refiera:

(i) La carátula del Pliego de cláusulas administrativas particulares y, después, el propio Pliego. Ambos se adjuntan como **Anexo I**.

(ii) El presente contrato.

(iii) El Pliego de prescripciones técnicas, incluido el Proyecto de ejecución, que se acompaña como **Anexo II**.

(iv) La Oferta, que se acompaña como **Anexo III**.

1.3. Proyecto de ejecución

El Contratista manifiesta a la Propiedad que ha revisado en detalle el Proyecto de ejecución, que dicho proyecto describe con precisión las Obras y su forma de ejecución y que es suficiente para la adecuada ejecución de las Obras que en él se describen. En consecuencia, el Contratista asume frente a la Propiedad la plena responsabilidad con relación a la viabilidad y edificabilidad de las Obras que se describen en el Proyecto de ejecución con sujeción a los términos y condiciones del presente contrato.

1.4. Inspección de la Finca

El Contratista manifiesta igualmente a la Propiedad que ha examinado e inspeccionado la Finca, las áreas alrededor de la Finca y los accesos a la misma, y declara expresamente a la Propiedad que: (i) la Finca es adecuada y suficiente para la ejecución de las Obras; y que (ii) conoce y acepta todos los riesgos y contingencias que pueden afectar a la Finca y a la ejecución de las Obras, incluidas las condiciones topográficas, geotécnicas y meteorológicas.

1.5. Plan de Seguridad y Salud

Se incluye dentro del objeto del contrato la elaboración y ejecución del Plan de Seguridad y Salud (el "**Plan de Seguridad y Salud**"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad en la obra de construcción, y que deberá ser entregado por el Contratista a la Propiedad el día previsto en la cláusula 12.2 para la firma del acta de replanteo. El Plan de Seguridad y Salud deberá ajustarse a lo dispuesto en el Estudio Básico de Seguridad y Salud de la Obra.

2. SUJETOS

2.1. Representante de la Propiedad

La Propiedad ha encomendado a [...] (el "**Representante de la Propiedad**") la dirección y supervisión de la ejecución de las Obras en nombre y representación de la Propiedad. El Representante de la Propiedad será el representante de la Propiedad durante la ejecución de las Obras; en consecuencia, y salvo que reciba instrucciones en otro sentido de la Propiedad, el Representante de la Propiedad recibirá cualquier comunicación que deba remitirse a la Propiedad en virtud del presente contrato y el Contratista deberá seguir en todo momento las instrucciones que reciba del Representante de la Propiedad en ejercicio de los derechos y facultades de la Propiedad en virtud del presente contrato.

2.2. Dirección facultativa

La Propiedad ha encomendado la dirección facultativa de las Obras al [*Arquitecto/ingeniero*] Sr. D. [...] Colegiado nº [...] del Colegio de [...] (la "**Dirección Facultativa**"). El Contratista seguirá en todo momento las órdenes e instrucciones que consigne la Dirección Facultativa en el Libro de Órdenes y Asistencias con relación a la interpretación del Proyecto de ejecución.

Las facultades del responsable del contrato establecidas por el artículo 62 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 ("**LCSP**") serán ejercidas por el Director Facultativo conforme a lo dispuesto en los artículos 237 a 246.

2.3. Jefe de Obras

El Contratista ha encomendado su representación técnica en las Obras a [...] (el "**Jefe de Obras**"). El Contratista manifiesta a la Propiedad que el Jefe de Obras tiene la experiencia y capacitación necesarias para asumir su representación técnica en las Obras.

2.4. Coordinador de Seguridad y Salud

La Propiedad ha designado a [...] como coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las Obras (el "**Coordinador de Seguridad y Salud**").

CAPITULO II. PRECIO. FORMA DE PAGO

3 PRECIO

3.1. Importe

El precio por la ejecución de las Obras se determinará mediante [*precios unitarios*], aplicando los precios unitarios según se definen en esta cláusula a las unidades de obra resultantes (el "**Precio**"). Las cantidades a tener en cuenta se establecerán basándose en las mediciones reales de la obra ejecutada recogidas en las Certificaciones de Obra.

Los precios unitarios que regirán durante la ejecución de la obra, incluso para fijar el precio de las modificaciones o variaciones previstas en la cláusula 18 posterior, serán los resultantes de aplicar al Proyecto de ejecución, el coeficiente de adjudicación resultante de la licitación (el "**Coeficiente de Adjudicación**"), que no podrá ser superior a la unidad. Dicho Coeficiente de Adjudicación, que se calcula dividiendo el importe de la Oferta del Contratista por el presupuesto base de licitación, queda fijado en […].

3.2. Costes incluidos

El Precio incluye todos los costes necesarios para la ejecución de las Obras objeto del presente contrato.

En particular se consideran incluidos en el Precio los costes de los servicios, materiales, tareas y trabajos que se enumeran a continuación, sin que la enumeración tenga en modo alguno carácter limitativo:

(i) La ejecución de todas las unidades de obra que sean necesarias para la total ejecución de las Obras, estén o no previstas dichas unidades de obra en la Oferta;

(ii) El suministro y, en su caso, instalación de todos los materiales, equipos, maquinaria, herramientas, aparatos y utensilios, medios de transporte, andamios, grúas, complementos, accesorios y cualesquiera medios y servicios necesarios para la protección de los materiales y para la ejecución de las Obras objeto del presente contrato, aunque no hayan sido expresamente pactados como suministros incluidos;

(iii) Los costes laborales y de seguridad social (incluyendo horas extraordinarias y turnos adicionales de trabajo) de sus empleados y de los empleados de sus Subcontratistas;

(iv) Los trabajos de replanteo, aún en el caso de que se hubiesen realizado con anterioridad a la firma del presente contrato;

(v) La elaboración o preparación de toda clase de cálculos, croquis de taller, de montaje y de construcción;

(vi) El coste de los seguros citados en la cláusula 24 del presente contrato;

(vii) El tratamiento y gestión de los residuos de la Obra;

(viii) La solicitud, obtención y pago de cualesquiera permisos, licencias y autorizaciones accesorias que fuesen necesarias para la ejecución de las Obras contratadas, con exclusión de la licencia de obras y la licencia de actividad;

(ix) La elaboración de los Planos *as built* de la Obra;

(x) Los gastos por consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y demás suministros básicos durante la ejecución de las Obras;

(xi) Los manuales de operación y mantenimiento de las instalaciones;

(xii) Todos los gastos que puedan originarse por la emisión y mantenimiento de garantías de cualquier tipo o avales;

(xiii) Los repuestos definidos en la Oferta;

(xiv) Todos los trabajos de coordinación con Subcontratistas, el Representante de la Propiedad y los Contratistas Independientes;

(xv) La preparación del Plan de Seguridad y Salud y las medidas necesarias para su cumplimiento;

(xvi) La preparación del Plan de Gestión de Calidad y las medidas necesarias para su cumplimiento;

(xvii) El coste de instalación, mantenimiento, protección, reparación, retirada y reposición de las casetas de obras, oficinas y de cualesquiera talleres, vestuarios e instalaciones necesarias para la ejecución de las Obras (las "**Oficinas**"); así como la protección, mantenimiento, reparación y reposición de cualesquiera vías de acceso a la Finca y de cualesquiera elementos o partes de las mismas;

(xviii) Los gastos generales y financieros del Contratista;

(xix) El beneficio industrial del Contratista;

(xx) Cualquier coste, gasto o pérdida derivada de cualesquiera contingencias; y

(xxi) En general, los costes y gastos de cualquier otro trabajo, en su más amplio sentido, que sea necesario para la plena y total ejecución de las Obras hasta la Recepción definitiva (la "**Recepción definitiva**") en los términos y condiciones establecidos en los Documentos Contractuales.

Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda igualmente que el Contratista deberá soportar los siguientes gastos:

(xxii) Alquiler y demás gastos relacionados con grúas, montacargas y cualesquiera otros equipos o instalaciones utilizados, directa o indirectamente, en relación con la construcción prevista en el Proyecto y

que resultasen imprescindibles para llevar a cabo el espíritu de las Obras;

(xxiii) Vallado y protección, dentro de la Finca, de cualesquiera trabajos, materiales, equipos o instalaciones utilizados por el Contratista a los efectos del presente contrato, así como la vigilancia permanente (24 horas) por personal competente;

(xxiv) Instalación y desmontaje de los carteles anunciadores de las obras en modelo que deberá ser aprobado por la Propiedad.

La Propiedad podrá descontar y retener de cualquier pago debido al Contratista las cantidades que éste le adeude en virtud del presente contrato o por cualquier otro motivo.

3.3. Revisión

No procede.

3.4. Impuestos

[*El importe del Precio no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido. Las cantidades correspondientes a dicho impuesto no se incluirán desglosadas en las facturas que emita el Contratista, puesto que se trata de un supuesto de inversión del sujeto pasivo. A estos efectos, la Propiedad, deberá cumplir en tiempo con todas las obligaciones de comunicación al Contratista que aparecen reguladas en el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido. En los mencionados supuestos de inversión del sujeto pasivo, es el destinatario de la operación o adquirente de la operación, es decir, la Propiedad, el sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, sin que por ello sea necesaria la emisión de autofactura, y todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 84. Uno. 2º. Letra f) de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

4 CERTIFICACIONES DE OBRA

4.1. Entrega

Dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes natural, el Contratista entregará al Representante de la Propiedad una certificación del valor de las unidades de obra completamente ejecutadas durante el mes natural anterior (una "**Certificación de Obra**" o las "**Certificaciones**"). Cada Certificación de Obra deberá indicar, por cada partida, el porcentaje de unidades de obra ejecutadas hasta la fecha sobre el total de unidades de obra de cada partida.

A todos los efectos se entenderá que el importe que figure en cada Certificación de Obra constituye el valor final del trabajo ejecutado, de los materiales empleados y de los costes relacionados con dichos trabajos y materiales, incluido el beneficio industrial, los costes laborales y demás costes mencionados en la cláusula 3.2 anterior.

4.2. Documentos adicionales

El Contratista entregará asimismo a la Propiedad junto con cada Certificación de Obra los documentos, facturas, comprobantes y recibos que la Propiedad o el Representante de la Propiedad pudieran requerir, tales como copia de los

TC-1 y TC-2 correspondientes a los trabajadores del Contratista y de sus Subcontratistas que hayan intervenido en las Obras, al día y debidamente cumplimentados y de certificados de la Seguridad Social acreditativos del cumplimiento de sus respectivas obligaciones.

4.3. Reclamaciones

En el momento de expedir cada Certificación de Obra, el Contratista deberá indicar por escrito, con suficiente detalle, las reclamaciones que, en su caso, tenga frente a la Propiedad por los trabajos realizados durante el periodo de valoración correspondiente, y cuyo precio no haya sido incluido en la Certificación por no haber sido todavía determinado. En caso de que el Contratista no efectúe tal indicación a la Propiedad, el Contratista renuncia expresamente a realizar cualquier reclamación posterior por los trabajos realizados hasta dicho momento.

4.4. Conformidad

La Propiedad deberá notificar al Contratista su conformidad y la conformidad de la Dirección Facultativa a la Certificación de Obra presentada en un plazo de diez días hábiles desde su recepción.

La conformidad de la Propiedad y de la Dirección Facultativa a las Certificaciones de Obra no tienen otra significación más que la de poder ir entregando al Contratista cantidades a cuenta del Precio en una cuantía proporcional al valor de la Obras ejecutadas. Su aprobación y su pago no implican la recepción provisional o definitiva de las unidades de obra ejecutadas y pagadas ni la conformidad de las unidades de obra ejecutadas con las especificaciones contenidas en los Documentos Contractuales.

4.5. Disconformidad

En caso de que alguna Certificación de Obra no merezca en todo o en parte la conformidad de la Propiedad o de la Dirección Facultativa, la Propiedad deberá comunicar por escrito al Contratista los motivos de la disconformidad. En tal caso, el Contratista eliminará la unidad o unidades objeto de disconformidad de la Certificación de Obra en cuestión, para su aclaración o acuerdo en el mes siguiente, y expedirá una nueva Certificación de Obra con las restantes unidades de obra, que deberá ser aprobada por la Propiedad en un plazo de tres días hábiles desde su recepción.

Del mismo modo, podrá la Propiedad mostrar su disconformidad en todo o en parte a una Certificación de Obra aprobada previamente si, con posterioridad a la fecha de la misma, descubriese (por sí o por indicación de la Dirección Facultativa) algún vicio, defecto, error, omisión o hecho que pudiese afectar a las partes de obra certificadas y que pudiese ocasionar daños o pérdidas a la Propiedad. En este supuesto, la Propiedad deducirá de futuras Certificaciones el importe de la Certificación anulada hasta tanto el Contratista haya sanado el hecho que motivó su anulación.

4.6. Retenciones: garantía complementaria

Del importe de cada Certificación de Obra se descontará un 5%, cantidad que quedará retenida por la Propiedad en concepto de garantía complementaria conforme al artículo 107.2 de la LCSP. Esta garantía complementaria se

regirá, cuanto a su devolución, cancelación y responsabilidades por lo establecido en la cláusula 10.2 del Pliego de cláusulas administrativas particulares.

4.7. Pago de las Certificaciones

El abono de las Certificaciones no significará la aceptación de la Obra realizada, sino que se considerarán pagos a cuenta del Precio.

El Contratista deberá destinar los cobros de las Certificaciones al pago de cuantos gastos origine la Obra, sin que los mismos puedan derivarse a otras obras o construcciones ajenas a este contrato que pudieran ser realizadas por el Contratista.

También es requisito necesario para el abono de las Certificaciones la manifestación del Contratista bajo su responsabilidad de estar al corriente de pago de sus obligaciones fiscales y de seguridad social.

La Propiedad podrá, si lo estima conveniente, exigir del Contratista la presentación de las certificaciones acreditativas de tales extremos.

5 PAGO

5.1. Factura

Por cada Certificación de Obra expedida por el Contratista y aprobada por el Representante de la Propiedad, el Contratista preparará y entregará mensualmente al Representante de la Propiedad una factura a nombre de la Propiedad (una "**Factura**") en la que se deberán indicar, debidamente desglosadas, las siguientes partidas:

(i) Importe total de la Certificación de Obra aprobada;

(ii) Importe de la retención en garantía que corresponda;

(iii) Importe de deducciones de cualquier otra índole a practicar por la Propiedad.

5.2. Forma de pago y plazo

La cantidad correspondiente a la Factura será abonada por la Propiedad mediante transferencia a la cuenta n.º […] del Contratista dentro de los treinta días siguientes a la fecha de aprobación de las Certificaciones o de los documentos que acrediten la conformidad con lo dispuesto en el contrato de los bienes entregados o servicios prestados, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 del artículo 210 de la LCSP, y si se demorase, deberá abonar al contratista, a partir del cumplimiento de dicho plazo de treinta días los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Para que haya lugar al inicio del cómputo de plazo para el devengo de intereses, el Contratista deberá haber cumplido la obligación de presentar la factura ante el registro administrativo correspondiente en los términos

establecidos en la normativa vigente sobre factura electrónica, en tiempo y forma, en el plazo de treinta días desde la fecha de entrega efectiva de las mercancías o la prestación del servicio.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 del artículo 210 y en el apartado 1 del artículo 243 de la LCSP, la Propiedad deberá aprobar las certificaciones de obra o los documentos que acrediten la conformidad con lo dispuesto en el contrato de los bienes entregados o servicios prestados dentro de los treinta días siguientes a la entrega efectiva de los bienes o prestación del servicio.

En todo caso, si el Contratista incumpliera el plazo de treinta días para presentar la factura ante el registro administrativo correspondiente en los términos establecidos en la normativa vigente sobre factura electrónica, el devengo de intereses no se iniciará hasta transcurridos treinta días desde la fecha de la correcta presentación de la factura, sin que la Propiedad haya aprobado la conformidad, si procede, y efectuado el correspondiente abono.

5.3. Retenciones y compensación

Previa notificación al Contratista, la Propiedad podrá retener, compensar o deducir algún pago (o parte del mismo) debido al Contratista en virtud del contrato si fuera razonablemente necesario para garantizar la realización de las Obras o para proteger plenamente los derechos de la Propiedad según el presente contrato, tales como las circunstancias que seguidamente se enumeran de forma puramente indicativa:

(i) Que se haya producido un supuesto de incumplimiento del Contratista;

(ii) Que alguna parte de dicho pago corresponda a Obras que contengan defectos;

(iii) Que se presente alguna reclamación por razón de alguna carga contra las Obras, o alguna parte de las mismas, o contra alguno de los equipos o materiales incorporados a la misma por el Contratista o algún subcontratista, o por alguna otra persona, como consecuencia de algún acto u omisión del Contratista, o de algún subcontratista, y dicha carga permanezca sin levantar;

(iv) Que el Contratista no haya procedido a la pronta reparación de cualesquiera defectos;

(v) Que la Propiedad haya tenido que ejecutar algunas obras en lugar del Contratista;

(vi) Que el Contratista no haya pagado con prontitud a la Propiedad alguna cantidad debida en virtud del presente a éste último; o

(vii) Que el Contratista no haya pagado a sus proveedores o subcontratistas o que alguno de estos ejercite frente a la Propiedad la acción directa del artículo 1.597 del Código Civil.

Las retenciones y compensaciones practicadas por la Propiedad en virtud de la presente cláusula serán proporcionadas y adecuadas a la finalidad perseguida con las mismas.

CAPÍTULO III. MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES

6 MEDIOS HUMANOS

6.1. Suficiencia

El Contratista deberá contar en todo momento con un número suficiente de empleados asignados a la ejecución de las Obras objeto del presente contrato con objeto de dar adecuada y rápida respuesta a todas las cuestiones técnicas referidas al proceso constructivo que surjan a lo largo de las obras, así como a las necesidades de desarrollo de planos de detalle, ajustes del proyecto y coordinación entre las diferentes especialidades, debiendo asegurar en todo caso los medios propuestos en la Oferta.

El Contratista deberá facilitar a la Dirección Facultativa y al Representante de la Propiedad el organigrama del equipo propuesto para la dirección de la ejecución de obra.

6.2. Cualificación

El personal contratado por el Contratista y por sus Subcontratistas deberá contar con la suficiente cualificación, preparación y experiencia para la ejecución de las Obras objeto del presente contrato. El Contratista se compromete a retirar de las Obras aquellos empleados, propios o de sus Subcontratistas, que el Representante de la Propiedad o la Dirección Facultativa consideren inadecuados o carentes de la cualificación, preparación o experiencia necesarias para la ejecución de las Obras.

6.3. Libro-registro

El Contratista mantendrá en todo momento en las Oficinas un libro-registro de sus empleados y de los empleados de sus Subcontratistas que trabajen en las Obras, con indicación de las tareas que se les vayan asignando durante la ejecución de las Obras. La Propiedad, el Representante de la Propiedad y la Dirección Facultativa tendrán pleno acceso a dicho libro-registro.

6.4. Seguridad Social

El Contratista se compromete a estar al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social, salarios y, en general, en todas las obligaciones, laborales y de Seguridad Social de sus empleados y de los empleados de sus Subcontratistas, relevando de toda responsabilidad a la Propiedad. El Representante de la Propiedad podrá en cualquier momento solicitar del Contratista que le acredite el cumplimiento de tales obligaciones y, en particular, que le facilite copias de los modelos TC1 y TC2 correspondientes y de los certificados de la Seguridad Social acreditativos del cumplimiento de las obligaciones del Contratista y de sus Subcontratistas.

En caso de que el Contratista no acreditara el cumplimiento de dichas obligaciones en el plazo de 15 días a contar desde la fecha del requerimiento formal practicado por el Representante de la Propiedad, la Propiedad podrá

retener todo pago que debiere satisfacer al Contratista hasta que éste acredite el cumplimiento de tales obligaciones. Las cantidades retenidas no devengarán interés alguno.

7. SUBCONTRATACIÓN

El Contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación con sujeción a lo que se dispone en esta cláusula.

La celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos:

(i) Si así se prevé en la carátula, los licitadores deberán indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.

(ii) En todo caso, el contratista deberá comunicar por escrito, tras la adjudicación del contrato y, a más tardar, cuando inicie la ejecución de este, al órgano de contratación la intención de celebrar los subcontratos, señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad, datos de contacto y representante o representantes legales del subcontratista, y justificando suficientemente la aptitud de este para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, y acreditando que el mismo no se encuentra incurso en prohibición de contratar de acuerdo con el artículo 71.

El contratista principal deberá notificar por escrito al órgano de contratación cualquier modificación que sufra esta información durante la ejecución del contrato principal, y toda la información necesaria sobre los nuevos subcontratistas.

En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia será suficiente para acreditar la aptitud del mismo.

La acreditación de la aptitud del subcontratista podrá realizarse inmediatamente después de la celebración del subcontrato si esta es necesaria para atender a una situación de emergencia o que exija la adopción de medidas urgentes y así se justifica suficientemente.

(iii) Si la carátula hubiese impuesto a los licitadores la obligación de comunicar las circunstancias señaladas en el número (i) del presente apartado, los subcontratos que no se ajusten a lo indicado en la oferta, por celebrarse con empresarios distintos de los indicados nominativamente en la misma o por referirse a partes de la prestación diferentes a las señaladas en ella, no podrán celebrarse hasta que transcurran veinte días desde que se hubiese cursado la notificación y aportado las justificaciones a que se refiere el número (ii) de este apartado, salvo que con anterioridad hubiesen sido autorizados expresamente, siempre que la Propiedad no hubiese notificado dentro de este plazo su oposición a los mismos. Este régimen será igualmente aplicable si los subcontratistas hubiesen sido identificados en la oferta mediante la descripción de su perfil profesional.

Bajo la responsabilidad del contratista, los subcontratos podrán concluirse sin necesidad de dejar transcurrir el plazo de veinte días si su celebración es necesaria para atender a una situación de emergencia o que exija la adopción de medidas urgentes y así se justifica suficientemente.

(iv) En los contratos de carácter secreto o reservado, o en aquellos cuya ejecución deba ir acompañada de medidas de seguridad especiales de acuerdo con disposiciones legales o reglamentarias o cuando lo exija la protección de los intereses esenciales de la seguridad del Estado, la subcontratación requerirá siempre autorización expresa del órgano de contratación.

(v) De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 75 de la LCSP, en los contratos de obras, los contratos de servicios o los servicios o trabajos de colocación o instalación en el contexto de un contrato de suministro, los órganos de contratación podrán establecer en los pliegos que determinadas tareas críticas no puedan ser objeto de subcontratación, debiendo ser estas ejecutadas directamente por el contratista principal. La determinación de las tareas críticas deberá ser objeto de justificación en el expediente de contratación

Los subcontratistas quedarán obligados solo ante el contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Propiedad, con arreglo estricto a la Documentación Contractual, incluido el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral a que se refiere el artículo 201 de la LCSP.

El conocimiento que tenga la Propiedad de los subcontratos celebrados en virtud de las comunicaciones a que se refieren los números (ii) y (iii) de esta cláusula, o la autorización que otorgue en el supuesto previsto en el número (iv), no alterarán la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

En ningún caso podrá concertarse por el Contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 71 de la LCSP.

El Contratista deberá informar a los representantes de los trabajadores de la subcontratación, de acuerdo con la legislación laboral.

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional quincuagésima primera de la LCSP los subcontratistas no tendrán acción directa frente a la Propiedad por las obligaciones contraídas con ellos por el contratista como consecuencia de la ejecución del contrato principal y de los subcontratos.

8. PAGOS A SUBCONTRATISTAS Y SUMINISTRADORES

El Contratista está obligado a abonar a los subcontratistas o suministradores el precio pactado en los plazos y condiciones que se indican a continuación.

Los plazos fijados no podrán ser más desfavorables que los previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y se computarán desde la fecha en que tiene lugar la aceptación o verificación de los bienes o servicios por el contratista

principal, siempre que el subcontratista o el suministrador hayan entregado la factura en los plazos legalmente establecidos.

La aceptación deberá efectuarse en un plazo máximo de treinta días desde la entrega de los bienes o la prestación del servicio. Dentro del mismo plazo deberán formularse, en su caso, los motivos de disconformidad a la misma. En el caso de que no se realizase en dicho plazo, se entenderá que se han aceptado los bienes o verificado de conformidad la prestación de los servicios.

El Contratista deberá abonar las facturas en el plazo fijado de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 216. En caso de demora en el pago, el subcontratista o el suministrador tendrá derecho al cobro de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 69 bis del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, sobre la remisión electrónica de los registros de facturación, los subcontratistas que se encuentren en los supuestos establecidos en el apartado 1 del artículo 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso a la factura electrónica y creación del registro contable de facturas del sector público, deberán utilizar en su relación con el contratista principal la factura electrónica, cuando el importe de la misma supere los 5.000 euros, que deberán presentar al Contratista principal a través del Registro a que se refiere el apartado 3 de la disposición adicional trigésima segunda, a partir de la fecha prevista en dicha disposición.

En supuestos distintos de los anteriores, será facultativo para los subcontratistas la utilización de la factura electrónica y su presentación en el Registro referido en el apartado 3 de la disposición adicional trigésima segunda.

La cuantía de 5.000 euros se podrá modificar mediante Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública.

Los subcontratistas no podrán renunciar válidamente, antes o después de su adquisición, a los derechos que tengan reconocidos por este artículo, sin que sea de aplicación a este respecto el artículo 1.110 del Código Civil.

9. COMPROBACIÓN DE PAGOS A LOS SUBCONTRATISTAS Y SUMINISTRADORES

El Contratista remitirá a la Propiedad, cuando esta lo solicite, relación detallada de aquellos subcontratistas o suministradores que participen en el contrato cuando se perfeccione su participación, junto con aquellas condiciones de subcontratación o suministro de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo de pago. Asimismo, deberán aportar a solicitud de la Propiedad justificante de cumplimiento de los pagos a aquellos una vez terminada la prestación dentro de los plazos de pago legalmente establecidos en el artículo 216 de la LCSP y en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales en lo que le sea de aplicación. Estas obligaciones se consideran condiciones especiales de ejecución, cuyo incumplimiento, además de las consecuencias previstas por el ordenamiento jurídico, permitirá la imposición de las penalidades **que a tal efecto se contengan en los pliegos**, respondiendo la garantía definitiva de las penalidades que se impongan por este motivo.

10. LEY 32/2006, DE 18 DE OCTUBRE, REGULADORA DE LA SUBCONTRATACIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El Contratista observará el régimen de la subcontratación establecido en las Leyes para el sector de la construcción y cumplirá y hará cumplir a los subcontratistas que intervengan en la construcción de la Obra lo dispuesto en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción ("**Ley 32/2006**"), asumiendo, entre otras, las siguientes obligaciones:

(i) Dispondrá de un Libro de Subcontratación que deberá permanecer en todo momento en la Finca y lo llevará y custodiará en la forma y con el contenido señalado en las Leyes, permitiendo su acceso a todos los sujetos señalados en el artículo 8 de la Ley 32/2006.

(ii) Vigilará el cumplimiento estricto de la Ley 32/2006 por las empresas subcontratistas (incluidos los trabajadores autónomos con que contraten) y, en particular, lo que se refiere a las obligaciones de acreditación y registro reguladas en el artículo 4 y del régimen de subcontratación establecido en el artículo 5, asegurándose de que los subcontratistas estén inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas y que cumplen con los requisitos a que se refieren los apartados 1 y 2 a) del artículo 4º de dicha Ley 32/2006, lo que deberán acreditar mediante un certificado o, si no estuvieran inscritas, una declaración suscrita por el representante legal de cada subcontratista formulada ante el Registro de Empresas Acreditadas.

(iii) Velará porque todos los trabajadores que presten servicios en la Obra tengan la formación necesaria y adecuada a su puesto de trabajo o función en materia de prevención de riesgos laborales, de forma que conozcan los riesgos y las medidas para prevenirlos. Además, el Contratista y cada subcontratista deberán acreditar ante la Propiedad y la Dirección Facultativa la formación específica recibida por cada trabajador referida a la prevención de riesgos laborales en el sector de la construcción, de conformidad con lo que se establezca en las disposiciones reglamentarias o en los convenios colectivos de aplicación.

(iv) Dispondrá de la documentación o título que acredite la posesión de la maquinaria que utilice en las Obras y de cuanta documentación sea exigible por las disposiciones vigentes para su utilización.

11. MEDIOS MATERIALES

11.1. Suministro

El Contratista se compromete a suministrar, directamente o a través de sus Subcontratistas, todos los materiales, equipos e instalaciones necesarios para la ejecución de las Obras.

Con carácter previo a la ejecución de las unidades de obra, los materiales habrán de ser reconocidos y aprobados por la Dirección Facultativa. A tal efecto, el Contratista presentará oportunamente muestras de cada clase de material para su aprobación por la Dirección Facultativa, las cuales conservará para efectuar en su día comparación o cotejo con los que se empleen en obra.

Todos los materiales, equipos e instalaciones suministrados por el Contratista o sus Subcontratistas podrán ser rechazados por la Dirección Facultativa en el supuesto de que no se adapten a las especificaciones técnicas de los Documentos Contractuales. En tal caso, la Dirección Facultativa podrá incluso ordenar, a costa del Contratista, la demolición de los trabajos ejecutados con los materiales, equipos o instalaciones rechazadas.

Todos aquellos detalles o aclaraciones sobre materiales a emplear serán solicitados por el Contratista con al menos 30 días de antelación a la fecha prevista para su encargo a proveedores y, de no existir pronunciamiento por parte de la Dirección Facultativa, se entenderá aprobada tácitamente tal ejecución o encargo.

11.2. Responsabilidad

El Contratista responderá del origen, identidad y calidad de los materiales, equipos e instalaciones suministradas por el Contratista o por sus Subcontratistas, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

Siempre que la Dirección Facultativa lo estime necesario, serán efectuadas por cuenta del Contratista cuantas pruebas y análisis sean necesarios para apreciar las condiciones de los materiales a emplear. El coste de estas pruebas y análisis serán de cuenta del Contratista siempre que su coste no supere el 1 % del Precio. Además, serán en todo caso de cuenta del Contratista el coste de todas las pruebas y ensayos cuyo resultado sea insatisfactorio.

11.3. Instrucciones de uso y mantenimiento

El Contratista facilitará al Representante de la Propiedad y a la Dirección Facultativa, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los materiales, equipos e instalaciones suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes.

11.4. Acopios

La Dirección Facultativa podrá exigir los acopios de materiales, equipos e instalaciones que estime necesarios para garantizar la continuación ininterrumpida de las Obras. Los acopios se entienden propiedad del Contratista hasta el momento de su incorporación a las Obras, sin que pierdan este carácter por el hecho de que, mezclados con otros o manipulados, se encuentren en alguna fase de elaboración.

En caso de que el Contratista incumpla esta obligación, la Propiedad podrá adquirir y acopiar dichos materiales a costa del Contratista y con cargo a las retenciones, a la garantía constituida en virtud del presente contrato o bien descontándolo de las futuras Certificaciones. El Contratista soportará las eventuales diferencias de precio que se produzcan entre el precio que ella haya pactado con sus proveedores y aquel mayor precio que acuerde la Propiedad con los mismos u otros suministradores. El ejercicio de esta facultad por parte de la Propiedad requerirá la previa notificación al Contratista.

En caso de que la Propiedad acceda a abonar acopios el Contratista deberá asegurar los pagos realizados por la Propiedad mediante la entrega de avales bancarios que deberán ajustarse al contenido que dicte la Propiedad.

Los materiales acopiados, sobre los que se han realizado los abonos, no podrán ser retirados de la Obra sin autorización de la Propiedad y sin el reembolso previo de los abonos.

Los abonos sobre acopios serán descontados de las Certificaciones provisionales en la medida en que los materiales hayan sido empleados en la ejecución de la obra correspondiente.

Los abonos de materiales realizados por la Propiedad no podrán ser invocados por el Contratista para atenuar su responsabilidad, relativa a la buena conservación y policía hasta su utilización, del conjunto de los acopios en almacén. El Contratista es responsable en cualquier situación de los acopios constituidos en la obra para sus trabajos, cualquiera que sea su origen.

Los abonos adelantados en concepto de acopios no obligan a la Propiedad en cuanto a aceptación de precios elementales para materiales, siendo únicamente representativos de cantidades a cuenta.

11.5. Medios auxiliares

El Contratista aportará, a su costa, toda la maquinaria, herramientas y demás medios auxiliares que sean necesarios para la adecuada ejecución de las Obras objeto del presente contrato.

La Dirección Facultativa o el Representante de la Propiedad podrán requerir al Contratista para que reemplace aquellos medios auxiliares cuyas averías exigiesen excesivo tiempo de reparación o cuyos rendimientos medios fuesen inadecuados. Asimismo, podrán rechazar cualquier tipo de máquina, equipos y herramientas que, a su juicio, no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se destinan, previa justificación de tal decisión.

El Contratista no podrá reclamar nada si, en el curso de los trabajos y para el cumplimiento normal del contrato, se viese precisado a aumentar la importancia de su maquinaria en calidad o en cantidad en relación con la prevista en su Oferta.

El Contratista está obligado, una vez finalizada la Obra, a desmontar, demoler y transportar fuera de la zona de la Obra la maquinaria inútil, encofrados y todos los elementos sobrantes, debiendo entregar la Obra totalmente terminada, limpia de escombros y restos de materiales. Dichas operaciones se realizarán a su entera y exclusiva costa. Si el Contratista no cumpliere con estas obligaciones la Propiedad o la Dirección Facultativa le requerirá para su inmediata realización y, en su defecto, ordenará su realización por cuenta del Contratista, con cargo, en su caso, a las garantías prestadas.

CAPITULO IV. PLAZO DE EJECUCIÓN

12. PLAZOS

12.1. Programa de Obras

El Contratista ajustará la ejecución de las Obras a los plazos parciales y al plazo final de terminación indicados en el Programa de Obras que se acompaña a su Oferta, adjunta como **Anexo III** del presente contrato.

12.2. Inicio

La ejecución de las Obras comienza el día de la firma del Acta de Replanteo, que tendrá lugar dentro del plazo máximo de [*diez días desde la firma del contrato*].

12.3. Cómputo

Cuando un hito del Programa de Obras deba ejecutarse en una determinada fecha, la obligación del Contratista se entenderá cumplida en plazo siempre y cuando el hito se ejecute antes de la finalización de la jornada de trabajo en cuestión.

12.4. Plazos parciales

El Contratista se compromete a comunicar a la Propiedad por escrito la fecha de terminación de los hitos parciales del Programa de Obras. Estas comunicaciones deberán ir refrendadas por la Dirección Facultativa y serán remitidas a la Propiedad, y anotadas en el Libro de Actas de la Obra, en un plazo máximo de 15 días desde la fecha de terminación de cada hito parcial del Programa de Obras.

12.5. Ritmo de trabajo

Cuando los plazos de ejecución fijados en el Programa de Obras se incumplan o la Propiedad prevea razonablemente su incumplimiento, el Contratista se obliga a intensificar el ritmo de trabajo a petición de la Propiedad, incluso con el establecimiento de turnos nocturnos de trabajo. La intensificación del ritmo de trabajo no supondrá variación alguna en el Precio y no afectará a la facultad de resolución de la Propiedad prevista en la cláusula 31.1.(1). En todo caso, tanto el incumplimiento de los plazos parciales como del plazo final serán penalizados en la forma prevista en la cláusula 15.

12.6. Plazo final

El Contratista deberá terminar totalmente las Obras en el plazo de [...] meses contados a partir del Acta de replanteo. Se entenderá que las Obras están totalmente terminadas cuando se levante el acta de Recepción Provisional.

13. SUSPENSIÓN

13.1. Suspensión por la Propiedad

La Propiedad y/o la Dirección Facultativa podrán en cualquier momento suspender la ejecución de las Obras mediante comunicación por escrito al

Contratista. La suspensión de la ejecución de las Obras por causas no imputables al Contratista suspenderá el cómputo de los plazos establecidos en el Programa de Obras.

13.2. Acta de suspensión

La suspensión de las Obras se reflejará en un acta suscrita por el Contratista y la Propiedad dentro de los 15 días siguientes a la fecha en la que tomó la decisión. En el acta de suspensión se harán constar los motivos de la suspensión, así como el señalamiento de las partes de las Obras afectadas por aquélla. Como Anexo a la misma se acompañará la valoración realizada por la Propiedad de las partes afectadas por la suspensión, así como la relación de los materiales que pueden resultar utilizables en dichas partes afectadas.

Si por causas imputables a la Dirección Facultativa y/o a la Propiedad no se extendiera dicha acta en el plazo señalado anteriormente, se redactará aquélla por el Contratista, el cual la presentará a la Dirección Facultativa y a la Propiedad para que en un plazo de 15 días la examinen y presten su conformidad o formulen las observaciones oportunas, entendiéndose otorgada dicha conformidad por el transcurso del plazo aludido sin que hubieran manifestado nada en contrario.

13.3. Indemnización

Si la Propiedad suspendiese la ejecución de las Obras por causas no imputables al Contratista, la Propiedad abonará al Contratista, en concepto de indemnización, los gastos por el cuidado y protección de los trabajos suspendidos que el Contratista acredite debidamente, con el límite máximo del 3% del importe del Precio.

14. PRÓRROGAS

14.1. Variaciones

Si el Representante de la Propiedad o la Dirección Facultativa ordenasen variaciones en las Obras y el Contratista considerase que dicha variación implica la necesidad objetiva de prorrogar el Programa de Obras, el Contratista lo pondrá en conocimiento de la Propiedad (junto con cualquier documentación justificativa o acreditativa de la necesidad de dicha prórroga) a través del Representante de la Propiedad, antes de iniciar la ejecución de dicha variación para que la Propiedad dé expresamente, en su caso, su conformidad a la prórroga solicitada por el Contratista.

Si la Dirección facultativa y la Propiedad dan su conformidad a la prórroga del Programa de Obras, las partes ajustarán el Programa de Obras a dicha prórroga. En el supuesto de que la Propiedad y el Contratista no alcancen un acuerdo en relación con la prórroga dentro de los 15 días siguientes a la fecha de recepción por la Propiedad de la notificación descrita en el párrafo anterior, la cuestión deberá ser resuelta por un perito a designar por ambas partes.

En cualquier caso, la concesión de las prórrogas a que se refiere la presente cláusula no dará lugar a incremento alguno en el Precio ni dará derecho a ningún pago adicional en favor del Contratista.

14.2. Fuerza mayor

En el supuesto de que el Contratista sufriese un retraso en el Programa de Obras como consecuencia de un supuesto de fuerza mayor que impida la realización de los trabajos, el Contratista deberá notificar dicho hecho inmediatamente a la Propiedad no más tarde de los 10 días siguientes a la fecha de la circunstancia que origine el retraso (junto con cualquier documentación justificativa o acreditativa de la necesidad de dicha prórroga) para que la Propiedad dé expresamente, en su caso, su conformidad a la prórroga por un período de tiempo igual al del retraso sufrido por el Contratista.

A los efectos del presente contrato únicamente se considerarán supuestos de fuerza mayor los contenidos como tales en el artículo 239 de la LCSP. Para que la lluvia o cualquier otra circunstancia meteorológica sea considerada como causa de fuerza mayor, será preciso que el índice de los días afectados por la causa meteorológica, sea superior al promedio de estos mismos días en los últimos diez años, según certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de Meteorología. Se entenderán incluidas dentro de las causas de fuerza mayor las huelgas que afecten al sector de la construcción, y la falta absoluta de materiales insustituibles en la ejecución de las diferentes unidades de obra, y paralizaciones ordenadas por organismos oficiales e interdictos, por causas ajenas al Contratista. En todo caso, no tendrán la consideración de causa de fuerza mayor, las huelgas que afecten exclusivamente al ámbito de la empresa del Contratista.

En el supuesto de que la Propiedad y el Contratista no alcancen un acuerdo en relación con una prórroga, en su caso, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de recepción por la Propiedad de la notificación descrita en el primer párrafo de esta cláusula, se aceptará transitoriamente el criterio que fije la Propiedad, sin perjuicio de que cualquiera de las partes pueda referir la disputa a los Tribunales.

En cualquier caso, las prórrogas debidas a retrasos por fuerza mayor no darán lugar a incremento alguno en el Precio ni dará derecho a ningún pago adicional en favor del Contratista.

15. PENALIDADES

15.1. Incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso

En caso de cumplimiento defectuoso de la prestación o de incumplimiento de los compromisos o de las condiciones especiales de ejecución del contrato incluyendo, sin ánimo limitativo, el incumplimiento de las obligaciones establecidas por el artículo 130 de la LCSP en materia de subrogación de trabajadores y por incumplimiento de las obligaciones establecidas en materia medioambiental, social o laboral (en especial, los incumplimientos o los retrasos reiterados en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores a las derivadas de los convenios colectivos que sea grave y dolosa), podrán imponerse penalidades.

Las penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento.

Las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10% del Precio del contrato, IVA excluido, ni el total de las mismas superar el 50 % del Precio del contrato.

Cuando el Contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido parcialmente la ejecución de las prestaciones definidas en el contrato, la Propiedad podrá optar, atendidas las circunstancias del caso, por su resolución o por la imposición de penalidades.

15.2. Demora en la ejecución

La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de la Propiedad.

Cuando el Contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Propiedad podrá optar, atendidas las circunstancias del caso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del Precio del contrato, IVA excluido.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 % del Precio del contrato, IVA excluido, la Propiedad estará facultada para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

La Propiedad tendrá las mismas facultades a que se refieren los apartados anteriores respecto al incumplimiento por parte del Contratista de los plazos parciales.

15.3. Imposición de penalidades

Las penalidades previstas se impondrán por acuerdo de la Propiedad, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al Contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido.

En los supuestos de incumplimiento parcial, cumplimiento defectuoso o de demora en la ejecución en que la penalidad no cubriera los daños causados a la Propiedad, ésta exigirá al Contratista la indemnización por daños y perjuicios.

CAPITULO V. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

16. UTILIZACIÓN DE LA FINCA

16.1. Posesión

La Propiedad irá facilitando al Contratista acceso a aquellas partes de la Finca que razonablemente vaya requiriendo el Contratista para la ejecución de las Obras con arreglo al Programa de Obras. Tal acceso no concederá al Contratista ningún derecho de posesión sobre los terrenos en los que se desarrollen las Obras, ni sobre las Obras en concreto, reconociendo expresamente el Contratista tener la mera condición de servidor de la posesión, subordinado siempre a la posesión que, en todo momento y con carácter exclusivo, ostentará la Propiedad.

16.2. Suministros

Será obligación la Propiedad llevar las conducciones de suministros a pie de la Finca, y disponer en la misma las acometidas y los contadores necesarios para el suministro y control de los consumos.

16.3. Vallado y vigilancia

Será obligación del Contratista la instalación de las vallas necesarias para el cerramiento del espacio donde se ejecuten las Obras, así como su vigilancia y protección en el sentido más amplio, tanto durante las jornadas laborales como fuera de las horas normales de trabajo.

16.4. Anuncios

El Contratista no colocará en la Finca ni en sus vallas ninguna clase de inscripciones o anuncios sin el previo consentimiento de la Propiedad.

16.5. Limpieza

El Contratista mantendrá la Finca libre de acumulación de materiales usados, escombros, basura o desechos generados como consecuencia de la ejecución de las Obras. A tal efecto, el Contratista deberá realizar periódicamente los trabajos de limpieza y almacenamiento que sean necesarios, ordenando sus herramientas, materiales, maquinaria y equipos. Una vez finalizadas la Obras, el Contratista estará obligado a desmontar, demoler y transportar fuera de la Finca la maquinaria inútil, encofrados y todos los elementos sobrantes, de forma que la Finca quede limpia de escombros y restos de materiales. Si el Contratista incumpliera sus obligaciones de limpieza y almacenamiento, podrá hacerlo la Propiedad a costa del Contratista y con cargo, en su caso, a las retenciones y garantías prestadas.

16.6. Conservación

Tanto las partes o unidades de las Obras que se hayan terminado, como los materiales, equipos e instalaciones acopiados y pendientes de colocación o montaje, deberán ser protegidos, conservados y mantenidos por el Contratista con la máxima diligencia, y no podrán ser retirados de la Finca sin el previo consentimiento por escrito de la Propiedad. El Contratista conservará y protegerá igualmente los trabajos realizados por otros Contratistas Independientes si dichos trabajos pudiesen resultar afectados por la ejecución de las Obras.

Las obligaciones de conservación y mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior pesarán sobre el Contratista hasta la Recepción Provisional de las Obras, y comprenderán las obligaciones de protección, almacenamiento, reposición, sustitución y reparación de dichos materiales, equipos e instalaciones, de conformidad con las instrucciones que, en su caso, dicte la Propiedad y, a satisfacción de éste, la Dirección Facultativa.

17. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

17.1. El Representante de la Propiedad y la Dirección Facultativa

Corresponde al Representante de la Propiedad la dirección y supervisión de la ejecución de la Obras en nombre y representación de la Propiedad. Ello no obstante, el Contratista deberá seguir en todo momento las órdenes e instrucciones que consigne la Dirección Facultativa en el Libro de Órdenes y Asistencias con relación a la interpretación del Proyecto de ejecución.

En el supuesto de que el Contratista recibiera órdenes o instrucciones contradictorias del Representante de la Propiedad y de la Dirección Facultativa con relación a la interpretación del Proyecto de ejecución, el Contratista notificará inmediatamente tal hecho al Representante de la Propiedad. Si el Representante de la Propiedad y la Dirección Facultativa no logran resolver sus discrepancias en un plazo razonable, prevalecerán las órdenes o instrucciones de la Dirección Facultativa. Si el Contratista recibiera órdenes o instrucciones contradictorias de cualquier otra materia, prevalecerán en todo caso las órdenes o instrucciones del Representante de la Propiedad.

17.2. Libro de Órdenes y Asistencias

El Contratista mantendrá en todo momento en las Oficinas un Libro de Órdenes y Asistencias a disposición de la Dirección Facultativa y del Representante de la Propiedad. La Dirección Facultativa deberá consignar en él las visitas que efectúen a las Obras, así como las órdenes e instrucciones que dieren en interpretación del Proyecto de ejecución, o las incidencias de la construcción que detecten. Cada asistencia, orden o instrucción deberá ser extendida en la hoja correspondiente con indicación de la fecha en que tenga lugar y la firma de los responsables de la dirección facultativa y del Jefe de Obras. De cada una de sus hojas el Contratista facilitará copia a la dirección de las obras Y al Representante de la Propiedad. El Libro de Órdenes y Asistencias se llevará desde el comienzo de las Obras hasta la Recepción definitiva de las Obras, en cuyo momento el Contratista entregará a la Propiedad una copia completa del mismo.

17.3. Reuniones

Se celebrarán reuniones conjuntas entre el Contratista, la Dirección Facultativa y el Representante de la Propiedad que resulten necesarias o convenientes en las que se debatirán cuantas cuestiones sean planteadas por los asistentes con relación a la ejecución de las Obras. La frecuencia de las reuniones será, como mínimo, semanal, sin perjuicio de que la Propiedad o la Dirección Facultativa, a la vista de las necesidades de la Obra, requieran su celebración con una frecuencia superior.

De lo tratado en dichas reuniones se levantará un Acta. El conjunto de Actas conformará el Libro de Actas (el "**Libro de Actas**"), el cual tendrá una validez semejante al Libro de Órdenes.

Sin perjuicio de las cuestiones que se susciten durante la marcha de la Obra, el Contratista aportará la siguiente información:

(i) Trabajos realizados durante cada la semana.

(ii) Personal interviniente, por especialidades.

(iii) Medios materiales utilizados.

(iv) Información climatológica y cualquier circunstancia que haya tenido lugar.

(v) Actualización mensual del programa de obra de acuerdo con el avance real de sus trabajos, con el correspondiente ajuste de sus recursos para el aseguramiento del cumplimiento de los plazos parciales y final (mediante diagrama de *gantt*, en papel y en soporte informático).

(vi) Medidas a adoptar para corregir posibles desviaciones del plazo.

(vii) Cumplimiento de los hitos parciales.

17.4. Coordinación

El Contratista deberá compartir, en su caso, ciertas partes de la Finca o del terreno adyacente a la misma con Contratistas Independientes ("**Contratistas Independientes**"). Por lo que respecta a las relaciones entre los Subcontratistas y entre el Contratista o los Subcontratistas y los Contratistas Independientes, el Contratista, sin perjuicio de su obligación de seguir en todo momento las instrucciones del Representante de la Propiedad y de la Dirección Facultativa, será responsable de la coordinación del trabajo de todos ellos, y responderá frente a la Propiedad de cualquier daño que ésta pudiera sufrir directa o indirectamente como consecuencia de la falta de coordinación de los mismos. En el caso de cualquier disputa entre el Contratista o los Subcontratistas y los Contratistas Independientes, ésta será resuelta por el Representante de la Propiedad, siendo su decisión definitiva y vinculante. En el caso de cualquier disputa entre los Subcontratistas, ésta será resuelta por el Contratista, siendo su decisión definitiva y vinculante.

18. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El régimen de modificación del contrato será el previsto por los artículos 203 a 205 de la LCSP.

19. SEGURIDAD Y SALUD

19.1. Obligaciones del Contratista

El Contratista deberá cumplir con cuantas disposiciones administrativas relativas a la seguridad y salud en el trabajo estén en vigor durante la ejecución de las Obras, quedando la Propiedad libre de toda responsabilidad al respecto. A tal efecto, el Contratista deberá adoptar, mantener y supervisar todas las medidas y programas que resulten necesarios para la seguridad de las personas que se encuentren en la Finca, tanto durante las jornadas de trabajo como fuera de las horas normales de trabajo, con observancia en cualquier caso de las medidas y programas establecidos en el Plan de Seguridad y Salud.

El Contratista, respecto al personal que emplee en la realización de la Obra, está obligado al exacto cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas

de seguridad y de salud en la Obra de construcción. A tal efecto, deberá proponerse el correspondiente Plan de Seguridad y Salud, para su aprobación, y dotar al centro de trabajo del Libro de incidencias, tal como preceptúa el mismo Real Decreto.

19.2. Inspección

Sin que ello signifique disminución de la responsabilidad del Contratista, el Representante de la Propiedad y la Dirección Facultativa tendrá derecho a inspeccionar las piezas y equipos en los talleres y almacenes del Contratista o de sus Subcontratistas o suministradores y a inspeccionar en todo momento los lugares de trabajo y comprobar el cumplimiento y adecuación de las medidas de seguridad adoptadas en los mismos, pudiendo requerir del Contratista la adopción o el cumplimiento de determinadas medidas dentro de un límite razonable y, en caso de desatención o indiferencia del Contratista, podrá incluso ordenar la suspensión de los trabajos, siempre que, a su juicio, concurran tales riesgos que aconsejen dicha suspensión, sin que tal interrupción implique prórroga en el plazo de ejecución.

20. CONTROL DE CALIDAD

20.1. Obligaciones del Contratista

El Contratista deberá cumplir con cuantas disposiciones administrativas relativas a la calidad de las edificaciones y sus instalaciones estén en vigor durante la ejecución de las Obras, quedando la Propiedad libre de toda responsabilidad al respecto. A tal efecto, el Contratista deberá adoptar, mantener y supervisar todas las medidas y programas que resulten necesarios para el cumplimiento de las normas básicas de la edificación y demás reglamentaciones técnicas que resulten de aplicación.

20.2. Verificación y ensayos

El Contratista llevará a cabo, a través de entidades habilitadas al efecto, cuantas verificaciones, ensayos y pruebas sean necesarias en los materiales, obras e instalaciones para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad de las Obras y, en particular, el Contratista se compromete a:

(i) Efectuar, a su costa, cuantas verificaciones, pruebas y ensayos sean requeridos legal o contractualmente.

(ii) Efectuar cuantas verificaciones, pruebas y ensayos adicionales que puedan requerir el Representante de la Propiedad, la Propiedad o la Dirección Facultativa, previa autorización, en su caso, de la Propiedad. Los costes de las mismas serán soportadas por la Propiedad, salvo en el supuesto de que de las mismas resulte que los materiales, instalaciones u obras inspeccionadas no cumplen con las especificaciones requeridas, y salvo en el supuesto de que dichas verificaciones, pruebas o ensayos sean requeridas por Ley o por los Documentos Contractuales.

(iii) De todas las verificaciones, pruebas y ensayos practicados levantará acta el Contratista. El Representante de la Propiedad y la Dirección Facultativa aprobarán el acta si consideran que los resultados son satisfactorios.

(iv) Si como consecuencia de cualquier verificación, prueba o ensayo resultasen vicios o defectos en cualquier parte de las obras o instalaciones inspeccionadas, el Contratista deberá corregir los mismos inmediatamente, y someter dicha parte de obra o instalación a una nueva verificación, prueba o ensayo, hasta la aprobación de la misma por el Representante de la Propiedad y la Dirección Facultativa, todo ello a expensas del Contratista.

(v) Modificar o sustituir los materiales utilizados que resulten inadecuados.

21. DOCUMENTACIÓN Y PLANOS DE LAS OBRAS

21.1. Documentación y planos facilitados por la Propiedad

La Propiedad entregará al Contratista un juego completo de toda la documentación, planos y materiales preparados en relación con el Proyecto de ejecución. Cualquier juego adicional que el Contratista requiera será a su propio coste.

21.2. Deber de información

El Contratista deberá informar inmediatamente al Representante de la Propiedad de cualquier error, omisión, ilegalidad o incoherencia que pudiera detectar en documentación y planos facilitados por la Propiedad con arreglo al presente contrato.

21.3. Documentación y planos de taller

El Contratista deberá preparar todos los documentos, planos de taller, cálculos y croquis requeridos en virtud del presente contrato o de los Documentos Contractuales sin que la preparación de los mismos o su modificación pueda dar lugar a un incremento del Precio o a prórrogas en el Programa de Obras. Los documentos a preparar por el Contratista deberán indicar los materiales, métodos de construcción, diagramas, conexiones, detalles, uniones, acabados, dimensiones, acometidas y demás detalles necesarios para la ejecución de las Obras.

22. PERMISOS Y AUTORIZACIONES

22.1. Obligaciones del Contratista

Será obligación del Contratista la obtención de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones accesorias que sean requeridas para la ejecución de las Obras por cualquier organismo o autoridad local, autonómica o nacional, con excepción de la licencia de obras y la licencia de actividad.

22.2. Obligaciones de la Propiedad

La Propiedad se compromete a suscribir a petición del Contratista cuantos documentos administrativos sean necesarios para posibilitar la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones accesorias que fuesen necesarias para la ejecución de las Obras.

23. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL O LABORAL

Es obligación del adjudicatario cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.

El incumplimiento de las obligaciones referidas en el primer párrafo del artículo 201 de la LCSP y, en especial, los incumplimientos o los retrasos reiterados en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores a las derivadas de los convenios colectivos que sea grave y dolosa, dará lugar a la imposición de las penalidades a que se refiere el artículo 192.

CAPITULO VI. SEGUROS Y GARANTÍAS

24. SEGUROS

24.1. Pólizas

El Contratista se compromete a suscribir, y mantener en vigor hasta la Recepción Provisional de las Obras, una póliza de todo riesgo de construcción (describiendo el proyecto adjudicado, su plazo de ejecución, efecto y duración de la póliza, prórroga de obra, en la que se incluya como promotor de obra y asegurado a la Propiedad, y con las siguientes coberturas:

(i) Todo Riesgo de construcción

Los daños que puedan sufrir las Obras durante el período de construcción y garantía y hasta el límite del importe de la adjudicación, derivados de: los riesgos convencionales (incendio, rayo, explosión, impacto, actos vandálicos y malintencionados, etc.) y los riesgos de la naturaleza.

Asimismo, la citada póliza debe contener, obligatoriamente, una cláusula de ampliación de coberturas derivadas de: daños a bienes preexistentes, con un límite mínimo de indemnización de 150.000 € por siniestro, desescombros, gastos extraordinarios, huelga, motín y conmoción civil, terrorismo, medidas adoptadas por la Autoridad, transporte de materiales, consecuencias del error de diseño, cláusula de 72 horas, cláusula automática que se fijará en un 20%. Periodo mínimo de mantenimiento de 12 meses incluido.

(ii) Responsabilidad Civil (General, Patronal y Cruzada)

Responsabilidad Civil en que pueda incurrir por los daños causados a terceros y derivada de actos de su personal, empleados y dependientes permanentes u ocasionales, su maquinaria y equipo, con un límite mínimo de garantía de 2.000.000 € por siniestro (con sublímite para la rc patronal y cruzada como mínimo de 450.000 €), y cuya vigencia no sea inferior al período de tiempo comprendido entre la fecha del acta de replanteo y la Recepción definitiva. Deberá figurar la Propiedad como asegurado adicional sin perder la condición de tercero. Deberá incluir la responsabilidad civil subsidiaria de subcontratistas y la responsabilidad civil post trabajos.

Los vehículos de propulsión mecánica utilizados por el Contratista para la realización de las obras estarán obligatoriamente asegurados por responsabilidad civil ilimitada, según la ley que regula su uso, durante el tiempo que duren las mismas (deberá aportarse copia de las pólizas).

Por otro lado, es recomendable formalizar pólizas de seguro de daños sobre el personal (vida y accidentes). La exigencia será la que marque el convenio de la construcción.

(iii) Cualquier seguro relacionado o no con la Obra que resulte exigible según la legislación aplicable a lo largo de la vigencia del presente contrato.

La Propiedad podrá solicitar, en todo momento, que el Contratista le acredite documentalmente la contratación, el pago, el contenido y vigencia de los seguros. Si el Contratista no cumpliera esta obligación, y sin perjuicio de lo establecido en este contrato en relación con los supuestos de incumplimiento, la Propiedad podrá contratar los seguros por cuenta y cargo del Contratista deduciendo el importe de las primas satisfechas de las liquidaciones que se le practicaran.

24.2. Responsabilidad del Contratista

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior:

(i) El Contratista será responsable de todos los daños que se causen directa o indirectamente por las Obras, tanto a la Propiedad como a terceros y los seguros contratados no limitarán las obligaciones y responsabilidades que le corresponden al Contratista en virtud de presente contrato, respondiendo, por tanto, de cuantas pérdidas o responsabilidades le fueran imputadas en exceso o defecto de los límites y garantías solicitadas, y en la cuantía de las franquicias del seguro, y exonerando a la Propiedad de todas las responsabilidades (administrativa, penal, civil, etc.).

(ii) Será de la exclusiva cuenta y cargo del Contratista todos los daños, deterioros, destrucción, pérdidas y perjuicios sufridos en las instalaciones, obras, muebles e inmuebles y personas, objeto del presente contrato o que guarden relación con él, aún en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, hasta el momento en que se produzca la Recepción Provisional de las Obras

En lo que respecta a la cobertura de los riesgos por responsabilidad civil frente a terceros, el personal, los bienes e instalaciones de la Propiedad tendrán la consideración de terceros respecto al Contratista.

25. GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en la cláusula 10.2 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, el Contratista ha otorgado una garantía definitiva por un importe total de [...] euros.

Tendrán igualmente la consideración de garantías las retenciones reguladas en la cláusula 4.6.

Las garantías se regirán por lo dispuesto en la cláusula 10.2 del Pliego de cláusulas administrativas particulares

CAPITULO VII. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

26. RECEPCIÓN PROVISIONAL

El Contratista se obliga a realizar la entrega de las Obras en perfectas condiciones, totalmente terminadas. Se considera que las Obras se hallan totalmente terminadas cuando puedan ser utilizadas para el fin al que vayan a ser destinadas y las instalaciones o servicios funcionen correctamente, habiéndose obtenido las autorizaciones legales pertinentes.

26.1. Notificación

Cuando el Contratista considere las Obras concluidas, hará una notificación en tal sentido al Representante de la Propiedad y a la Dirección Facultativa, acompañando a dicha notificación los planos definitivos de ingeniería e instalaciones, con los proyectos visados y aprobados por la Consejería de Industria de la Comunidad Autónoma o la autoridad que corresponda, así como toda la información y datos de las obras e instalaciones ejecutadas. Dentro de los quince días siguientes a dicha notificación, la Dirección Facultativa procederá a la revisión de las Obras previo aviso al Contratista, quien podrá acompañarle.

Si la Dirección Facultativa considerase conveniente efectuar alguna verificación, prueba, ensayo o comprobación, el Contratista facilitará el personal especializado que fuere necesario. Como consecuencia de esta revisión, se entregará al Contratista la lista de observaciones y reparaciones necesarias para que, una vez subsanadas, se proceda a la recepción provisional de las Obras (la "**Recepción Provisional**").

26.2. Acta

Cuando las Obras se hallen totalmente terminadas y tras la inspección señalada en la cláusula anterior, se levantará acta de la Recepción Provisional, con esa fecha, que deberá ser firmada por la Propiedad, el Contratista, el Jefe de Obras y la Dirección Facultativa. La fecha que se asigne al acta de Recepción Provisional servirá para determinar el comienzo del plazo de garantía.

Con anterioridad a la firma del acta, el Contratista deberá:

(i) Proceder a la limpieza de la Finca así como de las partes o instalaciones de las mismas terminadas, a satisfacción de la Dirección Facultativa.

(ii) Retirar de la Finca todas las estructuras temporales, tales como grúas, montacargas, maquinaria, etc., así como todas las lonas, entoldados, cubrimientos protectores, etc., salvo que la Dirección Facultativa disponga otra cosa.

(iii) Almacenar de un modo ordenado, y en el lugar que indique la Dirección Facultativa, todos los materiales y equipos sobrantes que la Propiedad requiera.

(iv) Ajustar y lubricar todos los engranajes y partes móviles de la Obra.

(v) Elaborar, para uso de la Propiedad, los manuales de instrucciones y de mantenimiento, prospectos, planos (*as built*), planos de taller, diagramas, etc., que sean necesarios para el correcto funcionamiento,

conservación y mantenimiento de las Obras, así como una relación de las piezas de recambio o repuesto de los mismos, con indicación de las fuentes de suministro y los planos necesarios de los mismos.

(vi) Entregar a la propiedad los Proyectos de la instalación, y los proyectos para la legalización de la instalación

(vii) Formar o instruir al personal indicado por la Propiedad en el funcionamiento, mantenimiento y conservación de las Obras y sus instalaciones.

(viii) Entregar a la Propiedad las garantías y certificaciones de cualquier tipo que existan emitidas por el fabricante y empresa auxiliar.

En el Acta de Recepción se hará constar al menos, lo siguiente:

(ix) Las partes y la identificación de los agentes que hayan intervenido durante la ejecución de las obras. Si la Propiedad no se presentara a otorgar el Acta de Recepción en el plazo indicado, salvo causa justificada, se considerará que dicha Acta de Recepción se ha levantado con resultados satisfactorios. Si fuese el Contratista quien no asistiera a tal diligencia, salvo causa justificada, el Acta de Recepción levantada por la Propiedad de forma unilateral surtirá plenos efectos públicos.

(x) La fecha del certificado final de la totalidad de la Obra.

(xi) El coste final de la ejecución de la Obra.

(xii) La declaración de haber lugar a la recepción de la Obra con o sin reservas y los plazos para la subsanación de los defectos.

26.3. Defectos

Si fueran apreciados defectos durante el acto de la Recepción Provisional, que no impidieran por sí el uso de la Obra, a juicio exclusivo de la Propiedad, se levantará acta de dichos defectos, los cuales deberán ser subsanados por el Contratista, en el plazo que se indique para cada uno de ellos en el acta. Transcurrido este plazo sin que el Contratista haya subsanado los defectos apreciados, se harán los trabajos por quien designe la Propiedad, sin necesidad de comunicación alguna al Contratista, y descontando su importe del fondo retenido en garantía. En el caso de que los defectos afectaran al uso de la Obra, a juicio exclusivo de la Dirección Facultativa, no se darán por recibidas las Obras.

26.4. Liquidación final

Recibidas las Obras provisionalmente, tendrá lugar la liquidación final.

El hecho de que la Propiedad y el Contratista no puedan llegar a un acuerdo sobre el importe total de la liquidación final no impedirá que tenga lugar la recepción provisional, estando ambas partes obligadas a la firma del acta.

En el supuesto en que la Propiedad y el Contratista no alcanzaran un acuerdo en el importe de la liquidación final, la Propiedad deberá pagar al Contratista,

en el momento de la recepción provisional, el importe respecto del que hubieran llegado a un acuerdo.

Respecto de la parte de la liquidación final en la que la Propiedad y el Contratista no hayan podido llegar a un acuerdo en el plazo de 30 días desde la recepción provisional, los precios correspondientes a las obras objeto de la falta de acuerdo, se determinarán provisionalmente por la Propiedad, sin perjuicio de que el Contratista ejercite posteriormente las acciones legales que le correspondan. Una vez acordada o, en su caso, determinada la cantidad debida, la Propiedad deberá pagar al Contratista de forma inmediata el importe que corresponda.

27. PLAZO DE GARANTÍA Y RECEPCIÓN DEFINITIVA

27.1. Plazo de garantía

Sin perjuicio de cualesquiera otras responsabilidades legales, durante un plazo de [*12*] meses a partir de la recepción provisional de las Obras, el Contratista se compromete a reparar cuantos defectos de construcción de las Obras pudieran señalarse por el Representante de la Propiedad, por la Dirección Facultativa o, en su caso, por la Propiedad o los eventuales compradores, que no se deban a mal uso o defectuoso mantenimiento. La Propiedad queda facultada para que, si transcurrido el plazo señalado por el Representante de la Propiedad o la Dirección Facultativa para la reparación de dichas averías, no se hubiesen realizado, lo haga con cargo a las cantidades retenidas de cada Certificación o, en su caso, al aval entregado por el Contratista en sustitución de dichas cantidades en el momento de la Recepción Provisional. Este plazo de garantía no excluye ninguna de las responsabilidades que la legislación general atribuye al Contratista, en caso de que se produzcan vicios o defectos constructivos en las obras ejecutadas.

27.2. Recepción Definitiva

Corregidos los defectos que pudiera haber habido durante el plazo de garantía, se procederá a la Recepción definitiva de las Obras. A tal efecto, dentro del plazo de 15 días naturales anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, la Dirección Facultativa, de oficio o a instancia del Contratista, redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el Contratista quedará relevado de toda responsabilidad, salvo lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, y se procederá a la devolución o cancelación de la garantía. En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, la Dirección Facultativa procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

En el acta de Recepción definitiva (la "**Recepción definitiva**") el Contratista hará constar, bajo su exclusiva responsabilidad y en la forma indicada por la Propiedad, que ni él ni los Subcontratistas, empleados o técnicos adeudan cantidad alguna en concepto de materiales, equipos, instalaciones, salarios, Seguridad Social, trabajos industriales, alquiler de maquinaria, seguros, impuestos y, en general, cuantos conceptos estén relacionados con la ejecución de las Obras.

Trascurrido el plazo de garantía el Contratista responderá frente a la Propiedad y los terceros adquirentes de lo edificado o parte de lo mismo por los vicios y defectos ocultos de acuerdo con previsto por el Código Civil y la Ley de Ordenación de la Edificación.

28. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD Y ASUNCIÓN DE RIESGOS

28.1. Transmisión de la propiedad

La transmisión a la Propiedad de la propiedad de las Obras objeto del presente contrato se producirá por accesión a medida que se vayan ejecutando. El Contratista asegura y garantiza que el título de propiedad se transferirá libre de todo tipo de derechos de preferencia, reclamaciones, garantías reales u otros derechos o gravámenes.

28.2. Asunción de riesgos

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, la asunción de riesgos por parte de la Propiedad de las Obras objeto del presente contrato tendrá lugar en el momento del levantamiento del acta de Recepción Provisional.

29. DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL, DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y KNOW HOW

CAPITULO VIII. DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

30. DESISTIMIENTO DE LA PROPIEDAD

30.1. Desistimiento unilateral

La Propiedad podrá desistir, por su sola voluntad, de continuar con las Obras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.594 del Código Civil, con sujeción a lo que se pacta en los siguientes apartados. Esta cláusula no será de aplicación en los supuestos de extinción o suspensión por causas de fuerza mayor.

30.2. Notificación

La Propiedad notificará por escrito al Contratista su decisión de desistimiento de las obras contratadas, con 30 días de antelación a la fecha prevista para su terminación. El desistimiento unilateral del contrato por parte de la Propiedad podrá efectuarse en cualquier momento.

30.3. Consecuencias

A partir de la fecha de efectividad del desistimiento, la liquidación de la relación entre la Propiedad y el Contratista, sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra cláusula de este contrato, se regirá por las siguientes reglas:

(i) El Contratista cesará inmediatamente en la ejecución de las Obras, sin perjuicio de la obligación del Contratista de ejecutar aquellos trabajos que sean necesarios por razones de seguridad o para una liquidación ordenada de las Obras.

(ii) El Contratista entregará a la Propiedad a través del Representante de la Propiedad copia de toda la Documentación Técnica preparada o elaborada por el Contratista, o que el Contratista posea, en relación con las Obras. Se entenderán cedidos en favor de la Propiedad los derechos de propiedad intelectual e industrial correspondientes a la documentación producida por o para el Contratista hasta la fecha del desistimiento, en los términos establecidos en este Contrato.

(iii) La Propiedad pagará al Contratista, una vez efectuadas las correspondientes liquidaciones y comprobaciones, los importes devengados hasta aquel momento por las Obras ejecutadas por el Contratista, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

(iv) La Propiedad podrá, a su sola discreción, directamente a través del Representante de la Propiedad, solicitar que el Contratista le ceda alguno o todos los contratos celebrados por el Contratista con los Subcontratistas, sin necesidad de que dichos Subcontratistas deban prestar su consentimiento a la cesión.

(v) La Propiedad deberá abonar al Contratista los costes razonables, necesarios y documentados en que incurra el Contratista por el desistimiento de cualesquiera contratos con Subcontratistas y suministradores relativos a las Obras, que no sean asumidos por la Propiedad.

(vi) El Contratista no podrá reclamar cantidad adicional alguna a la Propiedad por ningún concepto.

(vii) El Contratista deberá dejar la Finca libre, vacua y expedita en un plazo máximo de quince días desde la fecha del desistimiento.

31. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

31.1. Resolución por incumplimiento.

(1) Serán causas de resolución del presente contrato a instancia de la Propiedad, sin perjuicio de su derecho a exigir su cumplimiento:

(a) El mutuo acuerdo entre la Propiedad y el Contratista.

(b) El abandono de la Obra por el Contratista por más de 15 días.

(c) El simple retraso, constatado por la Dirección Facultativa y/o el Director de Ejecución de la Obra, de 3 meses contado acumulativamente en los plazos señalados en el Programa de Obras, salvo que el retraso esté justificado por alguna causa de fuerza mayor, ello sin perjuicio de la cláusula penal establecida en este contrato.

(d) La existencia de deficiencias en el cumplimiento de las prescripciones técnicas y de las condiciones facultativas que rigen la ejecución de la Obra. Se calificarán como deficiencias graves, además de las de carácter técnico, todas aquéllas que puedan repercutir desfavorablemente en el plazo o duración de las obras.

(e) El incumplimiento por el Contratista de las obligaciones fiscales, laborales o de las normas de seguridad e higiene.

(f) La omisión de contratar o mantener en vigor las pólizas de seguros.

(g) El incumplimiento de la obligación de la empresa contratista de cumplir durante todo el periodo de ejecución de contrato las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación.

(h) Cualquier otro incumplimiento de sus obligaciones.

En cualquiera de los supuestos previstos, con excepción del (a) anterior, la Propiedad se reserva el derecho a reclamar al Contratista el importe de los daños y perjuicios que la resolución pueda causarle.

(2) Será causa de resolución del presente contrato a instancia del Contratista, sin perjuicio de su derecho a exigir su cumplimiento, la falta de pago por parte de la Propiedad, dentro del plazo de 60 días a contar desde la fecha en que se devengue, de cualesquiera importes sobre los que no existieren discrepancias.

(3) Será también causa de resolución del presente contrato cualquier otra prevista con tal carácter en este contrato, como, por ejemplo, el desistimiento de la Propiedad conforme a la cláusula 30.

(4) Será en todo caso causa de resolución la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205 de la LCSP así como la recogida en la letra i) del artículo 211 de la LCSP.

Tan pronto como se produzca, en su caso, un supuesto de incumplimiento, la parte no incumplidora notificará a la parte incumplidora dicho incumplimiento. La resolución del contrato se producirá de pleno derecho si la parte incumplidora no hubiese comenzado a subsanar dicho incumplimiento dentro de un plazo de 30 días a contar desde la fecha de la notificación o si el incumplimiento no se hubiese subsanado en el plazo de 5 días a contar desde la fecha de dicha notificación, o en aquel menor plazo que las partes hubiesen acordado.

31.2. <u>Consecuencias</u>

Si el incumplimiento fuera imputable al Contratista:

(i) La Propiedad suspenderá el pago de las cantidades pendientes de cobro por el Contratista hasta la valoración de los daños y perjuicios.

(ii) El Contratista satisfará a la Propiedad cualesquiera importes que la Propiedad se viese obligada a pagar como consecuencia de la sustitución del Contratista.

(iii) En el momento de la liquidación, el Contratista deberá entregar a la Propiedad copias de toda la documentación preparada o elaborada por el Contratista o que el Contratista posea en relación con las Obras.

(iv) El Contratista deberá rembolsar a la Propiedad cualesquiera pagos que ésta hubiera realizado en relación con las obras pendientes de finalización a la fecha de la resolución.

(v) La Propiedad podrá, a su sola discreción, solicitar que el Contratista le ceda alguno o todos los contratos celebrados por el Contratista con los Subcontratistas, sin necesidad de que dichos Subcontratistas deban prestar su consentimiento a la cesión.

(vi) El Contratista deberá desalojar la Finca inmediatamente y, por lo que se refiere a las Oficinas, instalaciones y medios auxiliares que el Contratista hubiese instalado en el exterior de la Finca, en el período que establezcan la Propiedad o el Representante de la Propiedad.

Cifradas las partidas recíprocamente abonables, se compensarán en la cantidad concurrente. El saldo acreedor que pudiera resultar en favor de la Propiedad podrá ser inmediatamente reclamado mediante la ejecución de las garantías reguladas en la cláusula 25.

En el caso de resolución del contrato por incumplimiento del Contratista éste se compromete a abandonar todos los tajos de trabajos en un plazo máximo de 30 días a contar desde la notificación que le haga la Propiedad, comprometiéndose a abonar, en caso contrario, la cantidad de 1.500 € por día de permanencia, que podrán cobrarse con cargo a las garantías constituidas o las retenciones de las Certificaciones.

Transcurrido dicho plazo, cualquier persona dependiente del Contratista o de los subcontratistas de éste, en su caso, dejará de estar autorizada para entrar en la Obra y en las instalaciones, y los equipos, maquinaria u otros enseres de éstos que pudieran permanecer en la obra serán depositados por la Propiedad a cargo y riesgo de dicho Contratista, donde éste estime conveniente.

El Contratista confiere expresamente esta facultad a la Propiedad, renunciando desde ahora para tal eventualidad a cualquier tipo de posesión que pudiera alegar sobre la Obra ejecutada o en curso, posesión ésta que, expresamente reconocen las partes, corresponde en todo momento a la Propiedad, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento o daños que, en su caso, pudieran asistir al Contratista y de la liquidación de la obra ejecutada de acuerdo con la valoración de la misma realizada según lo pactado en este contrato.

Consecuentemente, y transcurrido el plazo de desalojo, la Propiedad podrá impedir al Contratista, a los subcontratistas de éste y al personal de toda clase de uno y otros el acceso a las obras, así como contratar la finalización de la misma con cualesquiera otros terceros e instalar los servicios de vigilancia y guardería que estime oportunos para velar por la integridad y seguridad de dicha obra y por el cumplimiento de lo pactado en esta cláusula.

Resuelto el contrato por causas imputables a la Propiedad, ésta abonará al Contratista el importe de la Obra ejecutada recepcionable y además los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado y que acredite debidamente, con el límite máximo del 10% del Precio del Contratista. La garantía constituida por el Contratista le será devuelta en la cuantía que corresponda, después de realizada la liquidación de la Obra.

Además, correrán a cargo de la Propiedad los gastos de instalaciones no amortizables en función del volumen de la Obra y la indemnización por daños y perjuicios.

3. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA

31.3. Daños a terceros durante la ejecución de las Obras

Serán de cuenta del Contratista todos los daños propios o que se causen a la Propiedad, al Representante de la Propiedad, a la Dirección Facultativa o a terceros, a obras realizadas por o en nombre de la Propiedad, o a los materiales, equipos e instalaciones pendientes de colocación o montaje causados como consecuencia de la ejecución o inejecución de las Obras objeto del presente contrato, del incumplimiento de los plazos indicados en el Programa de Obras, de la instalación, funcionamiento o retirada de maquinaria, de la fijación de materiales, de la protección de cualesquiera obras realizadas por o para la Propiedad, por el Contratista, o por un Contratista Independiente, del funcionamiento de instalaciones y, en general, de cualquier acto u omisión del Contratista, o de las personas que empleare en las Obras, que hubiere tenido lugar durante la ejecución de las Obras.

A los efectos de lo dispuesto en el presente contrato, la diligencia debida por el Contratista será la diligencia propia de profesionales de la construcción del más alto nivel.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.596 del Código Civil, queda expresamente pactado que el Contratista responderá igualmente de los daños causados por las personas o entidades que empleare en la ejecución de las Obras, ya sea como asalariados, técnicos, Subcontratistas o en cualquier otro concepto, a quienes les será exigible la misma diligencia debida por el Contratista.

31.4. Reparación de daños, vicios o defectos durante la ejecución de las Obras

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, el Contratista deberá subsanar, a sus propias expensas, cualesquiera vicios, defectos, trabajos mal ejecutados u omisiones en las Obras, que fueren detectados por la Propiedad, el Representante de la Propiedad o la Dirección Facultativa, en un plazo de 30 días a contar desde la notificación que a tal efecto le remita el Representante de la Propiedad. La misma regla aplicará a aquellas partes de las Obras realizadas por Contratistas Independientes, y que resultaren dañadas o inutilizadas como consecuencia de la actuación del Contratista o sus Subcontratistas. En el supuesto de que el Contratista no procediera a dicha subsanación, la Propiedad estará facultada para hacerlo directamente o mediante otros Contratistas Independientes, a costa del Contratista, y para almacenar los materiales y equipos retirados de la Finca. Si, en el plazo de 30 días a contar desde que la Propiedad, directamente o a través del Representante de la Propiedad, hubiese notificado al Contratista el importe de los gastos incurridos en la subsanación del vicio, defecto, trabajo mal ejecutado u omisión, éste no hubiere reembolsado a la Propiedad, ésta podrá vender dichos materiales y equipos y aplicar el importe de dicha venta a la satisfacción de su crédito, así como deducir el importe de dichos gastos, bien de futuras Certificaciones de Obra, bien del importe de las retenciones, bien del Aval Bancario.

En el supuesto a que se refiere la presente cláusula, serán también de cuenta del Contratista los honorarios o pagos adicionales que debieren satisfacerse a la Dirección Facultativa como consecuencia de la subsanación de dichos vicios, defectos, trabajos mal ejecutados u omisiones.

31.5. Responsabilidad posterior

El Contratista garantiza que todos y cada uno de los equipos y materiales suministrados objeto de este contrato son los adecuados para su funcionamiento e instalación tal como se establece en este contrato, que están libres de defectos de ejecución, funcionamiento y fabricación y que son construidos con materiales de primera calidad y en condiciones adecuadas de operación y mantenimiento, no mostrando defecto alguno de diseño, materiales o mano de obra.

Por tanto, si con posterioridad a la Recepción definitiva se apreciara que el mismo adolece de vicios ocultos de construcción atribuibles al Contratista o a las personas que hubiere empleado o a sus Subcontratistas, aquél responderá por los daños y perjuicios causados durante los plazos legales.

Los elementos sustituidos o reparados por fallos o defectos incluidos en el alcance de la garantía que realice el personal del Contratista tendrán una garantía adicional cuya duración será aquella que le corresponde conforme a lo previsto en el apartado anterior a contar desde la fecha de su sustitución o reparación. Todo ello sin perjuicio de las acciones que correspondan a la Propiedad contra otros sujetos intervinientes en las Obras, y sin perjuicio de su facultad de solicitar la responsabilidad solidaria de cualquier persona que hubiese tenido participación en las Obras.

En ningún caso la resolución del contrato o el desistimiento de la Propiedad exonerarán al Contratista de la responsabilidad en que hubiera podido incurrir, ni alterarán en modo alguno los plazos de garantía y responsabilidad establecidos en la presente cláusula.

31.6. Aprobaciones y revisiones

Ni la revisión, control, examen, aprobación, prueba o ensayo de cualesquiera trabajos realizados por el Contratista, ni las modificaciones que el Contratista hubiera debido ejecutar, ya sea voluntariamente, ya sea a instancia de la Propiedad, del Representante de la Propiedad o de la Dirección Facultativa, ni la obtención de cualesquiera permisos o licencia municipales, ni el pago de las Certificaciones de Obra, relevarán en ningún caso al Contratista o a sus empleados de la obligación de utilizar la debida diligencia, ni podrán servir para exonerar al Contratista o a sus empleados de la responsabilidad en que hubieren podido incurrir como consecuencia de vicios, defectos u omisiones en las Obras.

Del mismo modo, la realización por la Propiedad, por el Representante de la Propiedad o por la Dirección Facultativa de cualquiera de las acciones a que se refiere el párrafo anterior, no supondrán en ningún caso asunción de responsabilidades por la Propiedad de los actos realizados por el Contratista o por sus empleados o Subcontratistas.

31.7. Exoneración de responsabilidad de la Propiedad

El Contratista mantendrá indemne a la Propiedad, al Representante de la Propiedad y a la Dirección Facultativa, así como a sus, empleados, agentes, representantes, administradores y socios, de cualquier responsabilidad, obligación, pérdida, coste, reclamación, daño, gasto o demora que traiga causa de cualquier acción u omisión del Contratista o de sus empleados o Subcontratistas, realizados o incurridos en la ejecución de las Obras objeto del presente contrato.

CAPITULO IX. VARIOS

32. NOTIFICACIONES

Cualquier notificación que las partes deban realizarse en aplicación del presente contrato deberá hacerse por correo certificado con acuse de recibo, o telefax y dirigirse a los siguientes domicilios que las partes señalan a estos efectos:

(i) La Propiedad

[Datos del Representante de la Propiedad]

Tel.: [ ]

Fax: [ ]

At.: D. [ ]

Dirección de correo electrónico: [ ]

(ii) El Contratista

[ ]

Tel.: [ ]

Fax: [ ]

At.: D.[ ]

Dirección de correo electrónico: [ ]

Cualquiera de las partes podrá cambiar de dirección a efectos de notificaciones en cualquier momento, comunicando dicho cambio mediante correo certificado a la otra parte. La notificación surtirá efectos a partir de la fecha de su recepción por el destinatario.

33. CESIÓN

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el Contratista a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado. Sin

perjuicio de lo establecido en el apartado 2, letra b) de artículo 214 de la LCSP, no podrá autorizarse la cesión a un tercero cuando esta suponga una alteración sustancial de las características del contratista si estas constituyen un elemento esencial del contrato.

El Contratista podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si cumple los siguientes requisitos:

(i) Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión.

(ii) Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el contratista en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación, o ha puesto en conocimiento del juzgado competente para la declaración del concurso que ha iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, en los términos previstos en la legislación concursal.

(iii) Que el cesionario tenga capacidad para contratar y la solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.

(iv) Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente.

34. PROTECCIÓN DE DATOS

Instrucciones del responsable del tratamiento

Teniendo en cuenta la naturaleza y alcance del contrato, los datos personales que el Contratista trate por encargo de la Propiedad serán utilizados únicamente para el cumplimiento de la finalidad objeto de dicho contrato. Dicha información únicamente será tratada de acuerdo con las instrucciones de la Propiedad.

Medidas de seguridad

El Contratista declara expresamente que ha adoptado las medidas e implantado mecanismos para:

- Garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los sistemas y servicios de tratamiento.

- Restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales a la mayor brevedad posible en caso de incidente físico o técnico, exceptuando las causas de fuerza mayor.

- Verificar, evaluar y valorar, de forma regular, la eficacia de las medidas técnicas y organizativas implantadas para garantizar la seguridad del tratamiento.

- Seudonimizar y cifrar los datos personales, en su caso.

Colaboración con la Propiedad

El Contratista colaborará y pondrá a disposición de la Propiedad toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones en materia de protección de datos personales. Asimismo, colaborará con la Propiedad en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de protección de datos.

El Contratista comunicará a la Propiedad por los medios de notificación convenidos las violaciones de seguridad sufridas sobre los datos personales que sean susceptibles de comunicación de conformidad con los artículos 33 y 34 del RGPD.

En el supuesto de que se encargue al Contratista gestionar algún tipo de requerimiento de ejercicio de derechos de afectados, asistirá a la Propiedad para que esta pueda cumplir y dar respuesta a las solicitudes de los afectados sobre sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de los datos, limitación del tratamiento, a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas y oposición.

El Contratista llevará un registro de las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 30.2 del RGPD.

El Contratista deberá comunicar, en su caso, la identidad del delegado de protección de datos y sus datos de contacto a la Propiedad.

Régimen de subcontratación.

El Contratista se compromete expresamente a no subcontratar ninguna de las prestaciones que formen parte del objeto de este contrato que comporten el tratamiento de datos personales, salvo los servicios auxiliares estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de sus servicios.

Si fuera necesario subcontratar algún tratamiento, este hecho se deberá comunicar previamente y por escrito a la Propiedad, con una antelación de 10 días hábiles, indicando los tratamientos que se pretende subcontratar e identificando de forma clara e inequívoca la empresa subcontratista y sus datos de contacto. La subcontratación podrá llevarse a cabo si la Propiedad no manifiesta su oposición en el plazo establecido.

El subcontratista, que también tendrá la condición de encargado del tratamiento, está obligado igualmente a cumplir las obligaciones establecidas en este documento para el encargado del tratamiento y las instrucciones que dicte la Propiedad.

Corresponde al Contratista (en cuanto encargado inicial) regular la nueva relación de forma que el nuevo encargado quede sujeto a las mismas condiciones (instrucciones, obligaciones, medidas de seguridad…) y con los mismos requisitos formales que él, en lo referente al adecuado tratamiento de los datos personales y a la garantía de los derechos de las personas afectadas.

En el caso de incumplimiento por parte del subencargado, el Contratista seguirá siendo plenamente responsable ante el responsable en lo referente al cumplimiento de las obligaciones.

Destino de los datos al finalizar la relación

El Contratista se compromete a destruir los datos personales que trate como consecuencia del presente encargo, una vez cumplida la prestación. No obstante, deberá solicitar autorización por escrito para conservar copia, debidamente bloqueada mientras puedan derivarse responsabilidades de la ejecución de la referida prestación.

Cláusula informativa

Cada Parte será responsable de forma individual e independiente de dar cumplimiento a sus respectivas obligaciones en materia de protección de datos personales. En cumplimiento de la normativa de protección de datos, los datos personales de las personas físicas que intervengan en la firma y en la gestión y ejecución de los Servicios en nombre y representación y/o por cuenta de una de las Partes, serán tratados bajo la responsabilidad de la Parte receptora para la celebración, desarrollo, mantenimiento y control de los Servicios y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones legales.

El titular de los datos personales podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, portabilidad, limitación del tratamiento, derecho de oposición a tratamientos basados en decisiones automatizadas y cualesquiera otros derechos reconocidos por la ley, respecto del tratamiento del que cada parte es respectivamente responsable, dirigiéndose por escrito a rgpd@parke.eus. El tratamiento de los datos es necesario para las finalidades indicadas anteriormente y sus causas legitimadoras son: (i) la celebración, ejecución, cumplimiento y control de la relación contractual entre las Partes, y (ii) el cumplimiento de obligaciones legales a las que están sujetas las Partes.

Los datos personales serán tratados durante la prestación de los Servicios y, tras ello, durante un periodo de 3 años después de la terminación de la prestación de los Servicios, con la sola finalidad de dar cumplimiento a cualquier ley aplicable, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación a las Partes un plazo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales superior. Asimismo, se informa de que los titulares de los datos pueden presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de sus datos personales ante la correspondiente Autoridad de Protección de Datos.

Cada una de las Partes se obliga a que, con anterioridad a la comunicación a la otra Parte de cualquier dato personal de personas involucradas en la ejecución y gestión de los Servicios u otros terceros, habrá informado a tal persona del contenido de lo previsto en el apartado anterior y cumplido cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la correcta comunicación de sus datos personales a la Parte receptora, incluidos los deberes de información y amparo en una base legal, sin que la Parte receptora deba realizar ninguna actuación adicional vis-à-vis los interesados.

CAPITULO X. LEY Y JURISDICCIÓN

35. JURISDICCIÓN

Las partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten al de los Juzgados y Tribunales de […].

La jurisdicción competente será la señalada en la cláusula 2 del Pliego de cláusulas administrativas.

36. LEGISLACIÓN APLICABLE

En lo no previsto expresamente en el presente contrato y los documentos que lo integran, serán de aplicación las disposiciones identificadas en el cláusula 2 del Pliego de cláusulas administrativas particulares.

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente contrato en dos ejemplares, uno para la Propiedad y uno para el Contratista, e inicializan cada una de las páginas que integran el presente contrato, incluidos sus anexos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

La Propiedad	El Contratista
P.p.	P.p.
_____	_____
Nombre del firmante	Nombre del firmante

Anexo I

Carátula y Pliego de cláusulas administrativas particulares

Anexo II

Pliego de prescripciones técnicas

Anexo III

Oferta