

ACUERDO MARCO

CONTRATACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

En Madrid a [●]

COMPARECEN

De una parte, la sociedad **NEINOR HOMES, S.A.** de nacionalidad española, con domicilio en la calle Henao, 20, Planta Alta Primera, Oficina Izquierda, 48009 Bilbao (Bizkaia), con NIF A-95786562, se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bilbao, al tomo 5495, folio 190, hoja BI-65308 (en adelante, "**Neinor**").

Está debidamente representado en este acto por D. [●] en virtud de [●].

Y de otra, la sociedad **QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.**, de nacionalidad española, domiciliada en Alovera 19208, Avenida Doctor Fleming, y con C.I.F. A-78988540, constituida bajo la denominación de RAYET, S.A. mediante escritura autorizada en fecha 29 de diciembre de 1988 ante Notario de Madrid, Don Luis Sanz Rodero, bajo el número 3.724 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara, tomo 494, folio 19, hoja GU-1841, inscripción 57ª, (en adelante, la "**Sociedad**").

Está debidamente representado en este acto por D. [●] en virtud de [●].

Las partes anteriormente identificadas serán denominadas, en lo sucesivo, conjuntamente como las "**Partes**" e individualmente como la "**Parte**".

Las Partes que suscriben el presente documento, declarando que tienen, respectivamente, la capacidad suficiente para contratar y obligarse,

MANIFIESTAN

- I. Que Neinor es una sociedad dedicada a la promoción, gestión, comercialización, desarrollo y alquiler de inmuebles y la Sociedad es una sociedad anónima cuyo objeto social consiste, entre otras actividades, en la construcción de toda clase de edificaciones.
- II. Que Neinor posee el 82,95% del capital social de la Sociedad y que ésta desarrolla en el curso ordinario de sus negocios de forma recurrente y homogénea obras de construcción, principalmente residencial, para el Grupo de empresas del que Neinor es la sociedad cabecera y matriz.
- III. Que con el fin de dotar de agilidad a la operativa diaria, garantizando al mismo tiempo el control de riesgos por parte de la Junta General de la Sociedad, las partes suscriben este Acuerdo Marco con el fin de regular la celebración de un conjunto de operaciones recurrentes y homogéneas que sean subsumibles dentro del curso ordinario de la actividad empresarial de la Sociedad estableciendo el marco de contratación con Neinor, sociedad matriz al amparo del Art. 231 bis del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de sociedades de capital (LSC).

- IV. Que a la luz de las circunstancias referidas en los expositivos anteriores, las Partes han decidido regular los términos y condiciones del Acuerdo Marco, lo cual llevan a efecto mediante la firma del presente de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – DELIMITACIÓN DEL OBJETO

El objeto del presente Acuerdo Marco es delimitar el umbral de las contrataciones que directamente pueda formalizar el Consejo de Administración de la Sociedad y, en concreto, autorizarle a formalizar contratos específicos de ejecución de obra y servicios auxiliares que pueda suscribir sin autorización expresa de la Junta de Accionistas con su sociedad matriz (o cualquier empresa perteneciente a su grupo empresarial), siempre y cuando éstos se enmarquen en la actividad ordinaria de construcción de la Sociedad.

Para ello se establecen los siguientes umbrales económicos:

- Los contratos por importe igual o inferior al 10% del activo de la Sociedad podrán ser suscritos por el Consejo de Administración de la Sociedad o apoderados, con independencia de los parámetros previstos en la Estipulación Segunda descrita a continuación.
- Los contratos por importe superior al 10% del activo de la Sociedad: (i) si cumplen los parámetros de la estipulación Segunda requerirán aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y (ii) si no cumplen algún parámetro, requieren autorización previa de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

El importe global máximo de los contratos a suscribir por la Sociedad será fijado anualmente por parte de la junta general de accionistas.

SEGUNDA. – PARÁMETROS CONCRETOS DE CONTRATACIÓN

Toda obra que sea contratada al amparo de este Acuerdo Marco deberá cumplir con los siguientes parámetros para la formalización de los contratos de obra a suscribir entre la Sociedad y Neinor (o cualquier empresa perteneciente a su grupo empresarial):

2.1. Complejidad técnica

La obra objeto de Contratación (la “**Obra**”) deberá presentar una complejidad técnica habitual y alineada con la experiencia de la Sociedad. Las Obras deberán ejecutarse mediante sistemas constructivos tradicionales, de modo que las diferencias respondan únicamente al grado de calidad de acabados e instalaciones, sin introducir singularidades constructivas extraordinarias.

A estos efectos, y a título meramente enunciativo y no limitativo, se considerarán comprendidos dentro de la complejidad técnica habitual de la Sociedad, entre otros, los siguientes sistemas:

- Cimentaciones y contenciones, tanto superficiales como profundas.
- Estructuras de hormigón armado, metálicas, mixtas e industrializadas o prefabricadas
- Fachadas de ladrillo visto, sistemas SATE, enfoscadas y pintadas, aplacados de cualquier tipo, fachadas o ventiladas fachadas industrializadas o prefabricadas
- Tabiquerías secas o de ladrillo, cerámicas o industrializadas o prefabricadas
- Carpinterías exteriores de aluminio o PVC
- Carpinterías de madera en los distintos acabados del mercado
- Instalaciones individuales o colectivas estándar según las calidades marcadas, tales como:
 - Climatización: aerotermias, geotermias, climatización por bombas de calor, suelos radiantes, instalación de calderas de gas y radiadores
 - Electricidad: instalaciones estándar incluyendo telecomunicaciones y domótica y sistemas de energías renovables.
 - Instalaciones de fontanería estándar

2.2. Rentabilidad mínima esperada El margen bruto para la Sociedad previsto a la contratación de la obra no sea inferior al 8%.

2.3. Plazos dentro de parámetros habituales

El plazo estimado de duración de la Obra debe situarse entre los 12 y 36 meses, rangos considerados estándar en el sector, y que son coherentes con los plazos acordados con el resto de las constructoras que participan en proyectos similares. Dichos plazos son, asimismo, habituales para la Sociedad en proyectos equivalentes.

2.4. Localización conocida: La Obra deberá desarrollarse en una zona de influencia habitual para la Sociedad, entendiendo como tal aquellas zonas en las que la Sociedad cuenta con implantación suficiente, experiencia acreditada y conocimiento necesario para una ejecución adecuada, incluyendo:

- Subcontratistas y proveedores locales habituales,
- Normativa aplicable,
- Procedimientos internos de ejecución,
- Recursos técnicos y operativos ya desplegados en la zona.

A estos efectos, se consideran zonas de influencia habituales para la Sociedad las siguientes:

- Zona Centro: principalmente las provincias de Madrid y Guadalajara.
- Andalucía Oriental: predominantemente la provincia de Málaga (Costa del Sol).

A estos efectos, se presumirá que concurre zona de influencia habitual cuando el emplazamiento de la Obra se encuentre dentro de un radio de doscientos (200) kilómetros por carretera, o de dos horas y treinta minutos (2h30) de tiempo estimado de desplazamiento, respecto de cualquiera de los centros operativos de la Sociedad.

2.5. Tipología habitual

Las promociones objeto de contratación deberán encuadrarse dentro de las tipologías habituales del mercado residencial español y, específicamente, dentro de aquellas que la Sociedad ejecuta de forma recurrente. Esto incluye tanto viviendas unifamiliares como plurifamiliares, siempre que respondan a los parámetros estándar de edificación residencial.

A estos efectos, se considerarán dentro de la tipología habitual:

- Edificios plurifamiliares.
- Conjuntos de viviendas unifamiliares.
- Edificios residenciales de alojamiento flexible, destinados a estancias temporales y condiciones adaptables, con servicios integrados y menor rigidez contractual que el alquiler tradicional, así como instalaciones deportivas accesorias a cualesquiera de las edificaciones residenciales que se ejecuten.

2.6. Ausencia de garantías adicionales

El contrato deberá ajustarse al modelo de contrato aprobado entre las partes que se adjunta al presente como **Anexo nº 1 “Modelo de Contrato de Obras de Construcción Neinor-Quabit Construcción”**, sin que puedan exigirse garantías adicionales, distintas o más gravosas que las allí previstas.

En particular, las garantías exigidas serán las siguientes:

- No se exigirá aval al contratista, salvo que el modelo de contrato vigente lo prevea de manera expresa.
- La retención en garantía será del 3% del importe certificado.
- La liberación de dicha retención se realizará de la siguiente forma:
 - 50% con la firma del Acta de Recepción de la Obra.
 - El 50% restante transcurrido un año desde la fecha de recepción, una vez subsanadas las eventuales incidencias.
- El seguro de Responsabilidad Civil (RC) exigido al contratista deberá contar con un capital asegurado mínimo de:
 - Seis millones de euros (6 M€) por siniestro.
 - Con un límite de Seiscientos mil euros (600.000 €) por víctima.

2.7. Adjudicación mediante proceso competitivo

La adjudicación del contrato deberá estar precedida de un proceso competitivo en el que se solicitan y valoran al menos 3 ofertas distintas.

El proceso competitivo podrá llevarse a cabo i) en el marco de un Acuerdo de Colaboración o ii) directamente para la adjudicación del contrato.

No obstante lo anterior, siempre y cuando el contrato de obra a suscribir por la Sociedad cumpla con los parámetros anteriores y su contenido coincida sustancialmente con el modelo adjunto (esto es, pudiendo haber modificaciones no relevantes que afecten al mismo) quedará amparado por el presente Acuerdo Marco.

Se entenderán igualmente comprendidos dentro de la complejidad técnica habitual aquellos sistemas o soluciones constructivas no expresamente enumerados que resulten técnica y económicamente equivalentes a los anteriores, o que sean asimilables a la experiencia y práctica habitual de la Sociedad. La presencia de elementos singulares de carácter accesorio no desvirtuará el encaje de la Obra en el presente apartado, siempre que el conjunto de la Obra responda a sistemas constructivos tradicionales.

TERCERA. – RATIFICACIÓN Y TOMA DE RAZÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad presentará anualmente ante la Junta General Ordinaria un listado de los contratos suscritos bajo este Acuerdo Marco para su ratificación o toma de razón, asegurando la transparencia en la gestión de las operaciones vinculadas.

CUARTA. –CONFIDENCIALIDAD

Las Partes se obligan a mantener absoluta confidencialidad, en los términos previstos en la presente sobre: las conversaciones mantenidas y la información intercambiada entre las mismas, ya sea oralmente o a través de cualquier soporte en relación con el objeto de este Acuerdo Marco.

Dicha obligación de confidencialidad no será exigible entre las Partes cuando (i) éstas acuerden otra cosa por escrito, (ii) cuando la revelación de dicha información o conversaciones venga exigida por Ley o (iii) cuando la necesidad de proporcionar información sobre la Sociedad sea consecuencia de una obligación asumida por las Partes en este Acuerdo Marco.

QUINTA. - ACUERDO ÍNTEGRO

El presente documento recoge la totalidad de los acuerdos alcanzados entre las Partes con relación al objeto del Acuerdo Marco, y sustituye, deroga y deja sin efecto cualquier otro acuerdo, verbal o escrito en relación con el presente objeto, a que hubieren llegado las Partes con anterioridad a la fecha de la firma.

SEXTA. - LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente Acuerdo Marco se sujetará a las normas de Derecho Español Común. Las Partes, con renuncia expresa al fuero propio que pudiera corresponderles, se someten, para resolución de cuantas controversias

podieran surgir en la interpretación y/o ejecución del presente acuerdo, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

Y, en prueba de conformidad, las Partes suscriben el presente en dos ejemplares, pero a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo:

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Fdo:

NEINOR HOMES, S.A.

Anexo nº 1

Modelo de Contrato de Obras de Construcción Neinor-Quabit Construcción

**CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CON SUMINISTRO
DE MATERIALES A PRECIO CERRADO**

ENTRE

Y

EN MADRID, A __ DE _____ DE 20__

ÍNDICE DE ESTIPULACIONES

1. Objeto del contrato
2. Características técnicas
3. Condiciones de emplazamiento
4. Replanteo, alineaciones y dimensiones
5. Dirección de obra
6. Seguimiento de avance de trabajo contratado
7. Representantes de la propiedad y del contratista
8. Precio
9. Revisión de precio
10. Forma de pago
11. Modificaciones de la obra
12. Plazo de ejecución
13. Garantías
14. Incumplimientos y penalidades
15. Subcontratación
16. Ejecución de terceras partes
17. Responsabilidades del contratista
18. Cláusula de Control de pagos a terceros
19. Control de calidad
20. Seguridad y salud
21. Terminación y recepción de las obras
22. Plazo de garantía
23. Resolución del contrato
24. Propiedad, posesión y riesgo
25. Carteles publicitarios
26. Sostenibilidad
27. Totalidad y enmiendas
28. Protección de datos de carácter personal
29. Confidencialidad
30. Prevención blanqueo de capitales
31. Debida diligencia del contratista
32. Auditoría interna y reuniones de seguimiento y revisión
33. Antisoborno, corrupción y prevención de delitos penales
34. Jurisdicción
35. Domicilio para notificaciones
36. Comunicación Newsletter grupo Neinor Homes

En Madrid, a ___ de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad, de nacionalidad _____, con domicilio a estos efectos en _____, y provisto de Pasaporte número _____ y _____, mayor de edad, de nacionalidad _____, con domicilio a estos efectos en _____, y provisto de DNI número _____.

Y de otra, _____, mayor de edad, con D.N.I. nº _____ y, con domicilio a efectos de notificaciones en _____.

INTERVIENEN

D. _____ y D. _____ actúan en nombre y representación de la sociedad _____, sociedad debidamente constituida con arreglo a las Leyes de España, con domicilio social en _____, provista de N.I.F. _____. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil de _____, Tomo _____, folio _____, hoja _____. Actúan en su calidad de apoderados de la sociedad en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de _____, el ___ de _____ de _____ bajo los números _____ y _____ de su protocolo.

En adelante, se le denominará la PROPIEDAD.

D. _____, actúa en nombre y representación de _____, sociedad debidamente constituida con arreglo a las Leyes de España, con domicilio social en _____, provista de C.I.F. _____. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil de _____, Tomo _____, folio _____, hoja _____. Actúa en su calidad de _____ de la sociedad en virtud de escritura pública de acuerdos sociales otorgada ante el notario _____, el ___ de _____ de _____ bajo el número _____ de su protocolo.

En adelante se le denominará el CONTRATISTA.

Ambas partes, con la capacidad legal necesaria que mutuamente se reconocen para el otorgamiento del presente Contrato, libremente:

EXPONEN

I.- Que la PROPIEDAD desea contratar los trabajos de construcción de _____ en _____.

La promoción dispone de su correspondiente licencia de obras al comienzo de la ejecución de los trabajos, que se adjunta como **Anexo XV**. En caso de que a la firma de

este contrato no hubiera sido otorgada la preceptiva licencia, la PROPIEDAD deberá comunicar al CONTRATISTA el momento en que se produzca la obtención de la misma, de tal forma que a partir de este comiencen a contar los plazos contractuales según se expresa en las estipulaciones CUARTA Y DECIMOSEGUNDA.

Si en el plazo de tres meses desde la firma del presente contrato, no se hubiera concedido la licencia, la PROPIEDAD podrá desistir del presente contrato, sin tener la CONSTRUCTORA derecho a ninguna reclamación. En caso de que la PROPIEDAD decida no desistir del contrato, la CONSTRUCTORA deberá mantener el precio de contrato, al menos, por tres meses más iniciando los trabajos tan pronto lo requiera la PROPIEDAD una vez obtenida la licencia.

II.- Que sobre la base del Proyecto Técnico arriba citado y a la documentación complementaria a este contrato, el CONTRATISTA ha formulado una oferta para la ejecución de las obras de construcción de _____, oferta que ha sido aceptada por la PROPIEDAD por lo que ambas partes convienen el presente **CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CON SUMINISTRO DE MATERIALES A PRECIO CERRADO** (el "Contrato") de conformidad a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Contrato tiene por objeto la construcción por el CONTRATISTA, para la PROPIEDAD, de las obras de construcción descritas en el expositivo primero anterior, de acuerdo al Proyecto Técnico formulado por los arquitectos citados (el "Proyecto") y que se recoge en el soporte informático que se adjunta, firmado por ambas Partes.

Por consiguiente, son objeto de contratación todas las obras necesarias contenidas en el Proyecto para dejar el mencionado edificio terminado, apto para ser ocupado, con correcto funcionamiento de todas sus instalaciones y en condiciones de obtención de la Licencia de Primera Ocupación o Habitabilidad de las viviendas.

El CONTRATISTA acepta el encargo y se obliga a realizar las obras objeto del Contrato conforme al Proyecto Técnico antes referenciado y sus correspondientes Planos, todo lo cual manifiesta conocer y ser suficiente para la consecución óptima del encargo, así como de conformidad con las instrucciones que le sean transmitidas por la Dirección Técnica y, en su caso, por la PROPIEDAD.

A tal fin, la PROPIEDAD encarga al CONTRATISTA, que acepta, la ejecución de la obra indicada en la modalidad "Precio y Medición cerrados", y con sujeción a los plazos, precio y demás condiciones y características que se establecen en esta y en las cláusulas siguientes.

SEGUNDA.- CARACTERISTICAS TECNICAS

La obra contratada deberá ejecutarse por el CONTRATISTA de acuerdo con las especificaciones de este Contrato y sus anexos y, en todo caso, dando cumplimiento a la Normativa, Ordenanzas y demás Reglamentación, y disposiciones legales vigentes, en materia de ejecución de obras, materiales, seguridad y salud, prevención de riesgos laborales, obligaciones sociales y disposiciones en materia de suministros que por su naturaleza o contenido sean de aplicación a este Contrato y todas las que sean

necesarias contenidas en el Proyecto para la obtención de la Licencia Municipal de Primera Ocupación o Habitabilidad de las viviendas.

Pasan a formar parte de este Contrato, como documentos contractuales (los “**Documentos Contractuales**”), los que a continuación se indican:

- 1º Presupuesto y mediciones del CONTRATISTA correspondiente a la construcción, que se adjunta como **Anexo I**.
- 2º El Proyecto Técnico referenciado en el expositivo primero de este contrato, recogido en documentación aneja a contrato y firmado por ambas Partes, en la cual se incluye:
 - Memorias de proyecto.
 - Planos de arquitectura, estructura e instalaciones.
 - Proyectos complementarios.
 - El Pliego de Condiciones Técnicas.
 - Estudio de seguridad y salud.
 - Estudio de gestión de residuos.
 - Certificado de eficiencia energética.
 - Plan de control de calidad del Proyecto.
 - Informes geotécnicos, informes de descontaminación de suelos o aguas subterráneas o cualquier otro informe técnico que afecte a la parcela donde se va a ejecutar el proyecto.
- 3º El Planning de ejecución de obras, que se adjunta como **Anexo IV**.
- 4º Memoria de Calidades, que se adjunta como **Anexo IX**.
- 5º Documento Recepción Definitiva, que se adjuntará como **Anexo X**.
- 6º La licencia de obras, que se adjunta como **Anexo XV**. En caso de que a la firma de este contrato no hubiera sido otorgada la preceptiva licencia, la misma será incorporada al Contrato una vez se produzca su obtención, formando parte de los Documentos Contractuales
- 7º Aquellos planos u órdenes de obra que formule en el futuro la Dirección Facultativa de la Obra, desarrollando o aclarando lo previsto en Proyecto ofertado.

El CONTRATISTA manifiesta expresamente que dicha documentación es conocida y aceptada en todas y cada una de sus partes y que la estima suficiente para acometer de inmediato su ejecución, sin que, por consiguiente, pueda aducir como justificación de retraso en la entrega de las obras, la falta de documentación, o de cualquier otro dato previsto para la iniciación, continuación y terminación de las mismas.

Las Partes acuerdan que los Documentos Contractuales son complementarios entre sí, por lo que el CONTRATISTA estará obligado a cumplir cualquier obligación que aparezca en cualquiera de dichos documentos. Los Documentos Contractuales, debidamente firmados por las partes, forman, junto con el resto de los documentos anexos, parte integrante del Contrato. En caso de que exista cualquier discrepancia entre cualquiera de los Documentos Contractuales, será la Dirección Facultativa la que decida qué documento prevalece.

El proyecto de ejecución será entregado por la Propiedad, según sus criterios y modelos establecidos. El Contratista dispondrá de los medios humanos y técnicos necesarios para la gestión del mismo en dicho sistema, y realizará todas las modificaciones necesarias manteniendo actualizados los datos en todo momento. Para ello contará con personal experto en estos trabajos.

TERCERA.- CONDICIONES DEL EMPLAZAMIENTO

Previamente a la formalización del Contrato, el CONTRATISTA reconoce haber comprobado el emplazamiento de las obras, y de sus alrededores, la naturaleza y características del solar, así como cualquier otra circunstancia que pueda influir directa o indirectamente en el cumplimiento de lo convenido, incluida la normativa Técnica Urbanística contenida en el Proyecto aplicable a la zona, disponibilidad de mano de obra, medios de transporte y alojamiento, etc., no cabiendo, por tanto, reclamación alguna amparada en el desconocimiento de tales extremos.

Todas las operaciones necesarias para la ejecución de las obras por el CONTRATISTA, y también la circulación por las vías vecinas que éste precisa, serán realizadas de forma que no produzcan daños, molestias o, interferencias no razonables a los propietarios vecinos, o a posibles terceras personas o propietarios afectados y, en su caso, previa obtención por parte del CONTRATISTA de las autorizaciones necesarias.

El CONTRATISTA tomará a su cargo la prestación de personal para la protección y vigilancia continua del emplazamiento de las obras, que se precisen para la seguridad o buena realización de las mismas.

Una vez terminadas las obras y previamente a la Recepción de las mismas, el CONTRATISTA realizará todas las limpiezas necesarias del emplazamiento retirando escombros, basuras y todas las instalaciones provisionales utilizadas durante las obras, dejando el emplazamiento en condiciones satisfactorias, a juicio de la Dirección Facultativa de la Obra y de la PROPIEDAD. Igualmente repondrá las aceras u otros elementos de las urbanizaciones adyacentes que hubieran sido dañadas para la realización de las obras.

Dado que la obra a ejecutar está ubicada en un sector urbanizado, el CONTRATISTA debe dejarlo en el mismo estado en que lo recibió al comienzo de sus trabajos, quedando obligado a reparar a su cargo cualquier desperfecto que pueda producirse en dicha urbanización como consecuencia de la ejecución de la obra. El CONTRATISTA estará obligado a realizar un informe inicial de dicha urbanización que contendrá un reportaje fotográfico completo que refleje el estado de la misma antes del inicio de los trabajos, que enviará a la PROPIEDAD. Este informe será aceptado y firmado por la PROPIEDAD, el CONTRATISTA y la Dirección Facultativa sin que sea necesario que esté intervenido notarialmente.

CUARTA.- REPLANTEO, ALINEACIONES Y DIMENSIONES

Antes del inicio de las obras, el CONTRATISTA analizará cuidadosamente el estado del solar al objeto de comprobar la situación y disponibilidad del mismo al Proyecto de Ejecución de Obras aludido en el Expositivo I del presente contrato. A estos efectos, dispondrá de un plazo de 15 DÍAS naturales, a partir de la firma de este documento, para comunicar por escrito a la PROPIEDAD y a la Dirección Facultativa los errores o diferencias de replanteo que advierta, tras el cual no cabrá reclamación alguna amparada en la disponibilidad geométrica y situación del solar. La corrección de dichas diferencias de replanteo, si las hubiera, la realizará el CONTRATISTA siguiendo las instrucciones de la Dirección Facultativa y serán de su cuenta y riesgo, así como las

labores de implantación del CONTRATISTA y sus medios auxiliares en la obra, que están repercutidas en los precios del Contrato.

Si durante la realización de las obras se apreciase un error en los replanteos, alineaciones o dimensiones de una parte cualquiera de las obras, imputable al CONTRATISTA, éste procederá a su rectificación a su costa. La verificación de replanteos, alineaciones o dimensiones por la Dirección Facultativa de la Obra, no eximirá al CONTRATISTA de sus responsabilidades en cuanto a su exactitud.

El Acta de Replanteo será suscrito por la PROPIEDAD, el CONTRATISTA y la Dirección Facultativa de las Obras.

A todos los efectos las obras se entenderán iniciadas el día de la firma de dicha Acta de Replanteo y no la que se firme con el representante técnico del Ayuntamiento. El Acta de Replanteo se firmará en un plazo que no podrá exceder de diez días desde la firma de este contrato. En caso de que a la firma del contrato no existiese licencia de obras, dicha Acta de Replanteo deberá firmarse en un plazo que no podrá exceder de diez días desde la comunicación al CONTRATISTA de su obtención.

El CONTRATISTA será responsable del replanteo correcto de las obras de acuerdo con el Proyecto Técnico y con las instrucciones de la Dirección Facultativa de la Obra. Será igualmente responsable de que los niveles, alineaciones y dimensiones de las obras ejecutadas, sean correctas y de proporcionar los instrumentos y mano de obra necesarios para conseguir este fin.

El CONTRATISTA deberá proteger todos los mojones, estacas y señales que contribuyan al replanteo de las obras.

QUINTA.- DIRECCIÓN DE OBRA

La PROPIEDAD designará al inicio de las obras a los Técnicos competentes para las funciones de Dirección Facultativa. También se señalará expresamente al Técnico nombrado como Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución.

El CONTRATISTA se compromete a cumplir cuantas órdenes e instrucciones puedan dictar, siempre por escrito, en el ámbito de sus respectivas competencias profesionales, los facultativos a quienes incumbe la DIRECCIÓN FACULTATIVA, en cuanto concierne a la ejecución de conformidad con las prescripciones contractuales y normas de la buena construcción. Todo ello, sin perjuicio de cuantas obligaciones y cometidos específicos, en el ámbito de su propia competencia técnica y profesional, incumbe al CONTRATISTA.

La realización de las obras, de acuerdo con el Proyecto, se llevará a cabo según las instrucciones de la Dirección Facultativa de la Obra, quien podrá inspeccionar las obras y dar instrucciones dirigidas a su correcta ejecución. Las aprobaciones de la Dirección Facultativa de la Obra no eximirán al CONTRATISTA de sus responsabilidades ante vicios ocultos no observados en el momento de la aprobación, que sean consecuencia de defectuosa ejecución.

Las firmas comerciales que hayan de suministrar materiales, mano de obra o efectuar instalaciones, deberán ser conocidas por la PROPIEDAD o la DIRECCION FACULTATIVA al objeto de dar su conformidad a las mismas.

Para el debido control y responsabilidad de la ejecución de las obras, el CONTRATISTA deberá poner a pie de obra y al frente de la misma y a su costa, un Aparejador,

Arquitecto Técnico, Ingeniero de Caminos o Técnico especialista en construcción con carácter permanente como Jefe de Obra, así como un Encargado y todo el personal detallado en el **Anexo V**. Todas las personas designadas por el CONTRATISTA deberán recibir antes al visto bueno de la PROPIEDAD antes de que inicien los trabajos. Asimismo, cualquiera de ellos podrá ser sustituidos cuantas veces lo considere oportuno la PROPIEDAD o Dirección Facultativa, en el supuesto de que, por causa justificada, estimara que no son personas idóneas para la ejecución y control de las mismas.

A la Dirección Facultativa compete dirimir cuantas cuestiones técnicas surjan entre la PROPIEDAD y el CONTRATISTA como consecuencia de la ejecución de la obra, sin perjuicio de los derechos que correspondan a las partes en caso de disconformidad.

SEXTA.- SEGUIMIENTO DE AVANCE DEL TRABAJO CONTRATADO.

Para el adecuado control y seguimiento del Trabajo, el CONTRATISTA se someterá a las siguientes medidas de control para todos los Trabajos contratados:

- I. Asistencia del Responsable del CONTRATISTA (Jefe de Grupo o Jefe de Obra) con la presencia, cuando así lo requiera la PROPIEDAD, de los Gerentes de cada subcontratista a las reuniones semanales que se convoquen en la oficina de la PROPIEDAD, del CONTRATISTA y/o en la Obra. El contenido de las Actas derivadas de las reuniones semanales es de obligado cumplimiento para el CONTRATISTA, disponiendo de un plazo de 48 horas para mostrar su disconformidad; si el CONTRATISTA no ha comunicado en este plazo su disconformidad y la razón de la misma, la PROPIEDAD dará por conforme y aprobada el Acta aceptando, el CONTRATISTA, todos los puntos reflejados en el Acta.
- II. El último día hábil de cada mes, el CONTRATISTA, elaborará y presentará a la PROPIEDAD, el Informe de Avance del Trabajo, dossier que describirá en detalle y justificará las actividades realizadas a lo largo del período correspondiente. Incluyendo reportaje fotográfico con al menos 15 fotos de las cuales 5 de ellas deben de ofrecer una panorámica general de los Trabajos y siempre desde el mismo sitio.
Todas las actas y documentos aplicables al Control y Seguimiento de los Trabajos estarán firmados por la PROPIEDAD y por la Dirección Facultativa, si procede. En ningún caso se aceptará un avance de los Trabajos que no cumplan con lo anteriormente enunciado.
El CONTRATISTA presentará en dicho Informe de Avance de Obra, la relación de Trabajos realizados, sobre la base de certificaciones mensuales a origen basadas en las unidades de obra y precios unitarios realmente ejecutados de los contenidos y definidos en **Anexo I**, y que serán sometidos a la aprobación de la PROPIEDAD y de la Dirección Facultativa, si procede, que tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para proceder a su revisión, aprobación o rechazo.
- II. Antes del inicio de los trabajos el CONTRATISTA deberá presentar la PROPIEDAD el plan de contrataciones de todas las unidades de la obra, en el que se incluirán la fecha de inicio de las contrataciones, fecha de entrega de muestras en caso de que sea necesario, fecha de cierre de las mismas y fecha del inicio de los trabajos. Este documento deberá ser actualizado mensualmente y formará parte de los documentos que se entregan junto con la factura y certificación mensual.

- III. La PROPIEDAD y la Dirección técnica serán avisadas previamente de la cobertura de unidades de obra que deban permanecer ocultas, lo que sólo se producirá con el visto bueno de la PROPIEDAD.
- IV. Existirán en la Oficina de Obra el “Libro de órdenes”, “Libro Diario de Incidencias en Obra” y el “Libro de Incidencias del Plan de Seguridad y Salud” debidamente cumplimentados.

SÉPTIMA.- REPRESENTANTES DE LA PROPIEDAD Y DEL CONTRATISTA

La PROPIEDAD designará como representante a un Jefe de Proyecto o Responsable Técnico, que ostentará la Interlocución frente a El CONTRATISTA. Sus atribuciones serán las que dimanen de este Contrato y no tendrán más limitaciones que las que el mismo Contrato reserva a otras instancias dentro de La PROPIEDAD.

La PROPIEDAD podrá designar a una empresa de Project Management para que coordine y supervise el Proyecto, que actuará bajo la dirección del Jefe de Proyecto o Responsable Técnico, ante quien el CONTRATISTA deberá responder como ante la PROPIEDAD.

Todos los trabajos del presente contrato se ejecutarán bajo la supervisión, organización y control de dicha empresa de Project Management, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a la Dirección Facultativa, estando el CONTRATISTA obligado a prestar toda su colaboración. No obstante, lo anterior, toda modificación del Proyecto de Ejecución, así como cualquier gestión o asunto que requiera aprobación por escrito, requerirá además de la aprobación y firma de la Propiedad para su validez.

La PROPIEDAD designará a una empresa de auditoría externa (en adelante se denominará El Auditor de Residuos) para que controle y supervise la producción y gestión de residuos tanto no peligrosos (RNP) como peligrosos (RP), que actuará bajo la dirección del equipo técnico de la PROPIEDAD, respondiendo el CONTRATISTA tanto ante el Auditor de Residuos como ante la PROPIEDAD.

El representante del CONTRATISTA, que al menos deberá poseer titulación universitaria de grado medio, será asignado exclusivamente a la obra objeto de este Contrato y deberá permanecer en la misma durante la jornada normal de trabajo, donde atenderá a los requerimientos de la Dirección Facultativa de la Obra o de la PROPIEDAD, como interlocutor válido y responsable en nombre del CONTRATISTA.

Caso de que la Dirección Facultativa observase defectos en el comportamiento de este representante del CONTRATISTA, lo comunicará a la PROPIEDAD, la cual podrá retirarle su aprobación y solicitar un nuevo representante que será designado por el CONTRATISTA dentro de los 15 días naturales siguientes.

El CONTRATISTA empleará en la obra únicamente el personal adecuado con las calificaciones necesarias para la realización del trabajo. La PROPIEDAD, tendrá autoridad para rechazar o exigir la retirada inmediata de todos o parte del personal del CONTRATISTA, que a su juicio razonado tenga un comportamiento defectuoso o negligente, o realice imprudencias temerarias, o sea incompetente para la realización de los trabajos del contrato.

El CONTRATISTA facilitará a sus expensas el transporte, alojamiento o alimentación para el personal, en caso de que sean necesarios.

El CONTRATISTA deberá en todas sus relaciones con su personal y con el personal subcontratado, tener presente las fiestas y días no hábiles, según el Calendario Laboral Vigente en la Localidad y Convenio Colectivo vigente del Sector.

El CONTRATISTA deberá permanentemente tomar las medidas razonables para prevenir cualquier acción que pueda alterar el orden de la obra o perjudicar a las personas o bienes situados en las proximidades.

El CONTRATISTA deberá presentar a la PROPIEDAD, relación de gremios y empresas subcontratas intervinientes en la obra, previa a su entrada en la misma. La PROPIEDAD tendrá derecho de veto, por causas justificadas, respecto de los gremios previstos inicialmente por el CONTRATISTA.

OCTAVA.- PRECIO

El precio cerrado "llave en mano" del Contrato para la ejecución de las obras es de _____ (_____ €).

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de Modificación de la Normativa Tributaria y Presupuestaria y de Adecuación de la Normativa Financiera para la Intensificación de las Actuaciones en la Prevención y Lucha contra el Fraude incluyó una nueva letra f) al artículo 84. Uno. 2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante la LIVA) que establece que serán sujetos pasivos del impuesto los empresarios o profesionales para quienes se realicen operaciones sujetas al impuesto cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

En virtud de lo expuesto, dado que el destinatario de la ejecución de obra que constituye el objeto del presente contrato actúa en su condición de empresario o profesional a efectos del IVA, y que se trata de una ejecución de obra con aportación de materiales realizada entre el promotor y el contratista que tiene por objeto la construcción de edificaciones, se cumplen los requisitos de la letra f) del art. 84.Uno.2 de la Ley del IVA y será sujeto pasivo a efectos del Impuesto el empresario o profesional destinatario de la operación.

Como consecuencia de ello, el CONTRATISTA reconoce el deber de emitir factura sin repercutir el IVA correspondiente, y la PROPIEDAD, por su parte, reconoce el deber de ingresar en la Hacienda la cuota correspondiente al IVA de la presente operación en su condición de sujeto pasivo del impuesto, haciéndola figurar en su declaración-liquidación como cuota devengada, y teniendo, al mismo tiempo, derecho a practicar su deducción de acuerdo a las normas generales.

Ambas partes convienen que las obras objeto del presente Contrato se llevarán a efecto por el sistema de precio fijo e inamovible, por cuanto que, el sistema bajo el cual se establece, es el de "precio cerrado".

La circunstancia de que en el Presupuesto del CONTRATISTA se establezcan mediciones de alguna o todas las unidades de obra, así como precios unitarios aplicados a aquellas para la obtención del Presupuesto, incluso mediciones auxiliares, por importantes que fueren, contenidas en la definición literal de las distintas unidades de obra, no significa que el desarrollo y pago del Contrato se realice por el sistema de precios unitarios aplicados a las mediciones realmente ejecutadas, sino que, como ya se ha indicado antes, el Contrato se establece en tanto alzado y cerrado y por lo tanto

las mediciones de la obra contratada ejecutada mensualmente lo son a los sólo efectos de fijar el porcentaje de obra a certificar y abonar mensualmente sobre el precio cerrado pactado.

No obstante lo anterior, en el caso de que alguna de las unidades completas que forman el presupuesto del presente contrato no se llegase a ejecutar por decisión de la Propiedad, esta no será abonada. Por el contrario, si de cualquier unidad se inicia su ejecución, aunque se ejecute parcialmente, dicha partida será abonada.

El CONTRATISTA, como empresa experta en la construcción de Edificios y Urbanizaciones declara qué, para elaborar el Presupuesto adjunto, ha revisado el Proyecto de Ejecución y todos los subproyectos del modelo con el que se ha desarrollado el proyecto, y ha sido contrastado con todos y cada uno de los Documentos Contractuales establecidos en la Estipulación segunda y que las contradicciones, errores y omisiones en las mediciones que puedan tener dichos documentos, incluido el propio Proyecto de Ejecución, los ha tenido en cuenta y ello le permite realizar las obras de acuerdo con las buenas Normas de Construcción, así como establecer el Presupuesto de Contrata referenciado y por consiguiente el precio del Contrato.

Asimismo, el CONTRATISTA declara que ha tenido en cuenta y ha estimado, incluyéndolo en el Presupuesto de Contrata, las posibles alteraciones que pudieran tener los costes de ejecución como consecuencia de incrementos en los precios de materiales, maquinaria, medios auxiliares, mano de obra, suspensión o ralentización de la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor y cualesquiera otros conceptos de costes, durante el desarrollo del Contrato.

Consecuencia de todo lo anterior, el CONTRATISTA renuncia expresamente a cualquier reclamación económica que pudiera incrementar el Precio del Contrato por cualquier causa antedicha y no podrán variarse ni siquiera acogiéndose a anteriores o futuras disposiciones legales., excepto la de sí la PROPIEDAD modifica el Proyecto de Ejecución objeto de este Contrato. En este último y exclusivo caso, el precio del Contrato quedará modificado tal y como se describe en la Estipulación Undécima.

La existencia de gastos superiores a los presupuestados o de ingresos inferiores a los previstos, no constituirá causa o justificación de la falta de prestación de los servicios en la forma y modo acordado previamente por las partes.

En el precio cerrado, se considerará incluido el Beneficio Industrial y los Gastos Generales y, en general, todas las operaciones necesarias para la terminación total y entrega a la PROPIEDAD de la Obra. No serán de cuenta del CONTRATISTA los honorarios de la Dirección Facultativa, I.C.I.O. ni el importe de la Licencia Municipal de Obras.

La contrata se compromete expresamente a desglosar en todas las certificaciones y facturas el presupuesto de ejecución material, el beneficio industrial y los gastos generales. El Beneficio Industrial es el 6% y los Gastos Generales el 13%.

Los precios unitarios son fijos y por tanto no se revisarán.

En el precio se consideran comprendidos, entre otros, los siguientes conceptos:

a) Mano de obra de cualquier clase y concepto (incluidos encargados, guardas, etc.) necesaria para la perfecta ejecución de los trabajos contratados. Maquinaria, energía y medios auxiliares de toda índole y ayudas de albañilería o cualquier otro oficio necesario para la ejecución de la obra en su totalidad.

- b) Señalizaciones y medios auxiliares de cualquier clase, necesarios para la realización de la obra.
- c) Protecciones tales como pantallas, lonas, tolvas para escombros y demás medidas de Higiene y Seguridad en el Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales, así como cualesquiera otros dispositivos tendentes a evitar daños a terceros. Asimismo, se dispondrán a disposición de la propiedad, 12 cascos identificados con el logo de la PROPIEDAD, 12 chalecos reflectantes y 12 pares de zapatos de seguridad de distinta numeración y material necesario para la protección de 12 personas en caso de pandemia.
- d) Materiales aportados por el CONTRATISTA.
- e) Transportes de todo tipo hasta pie de obra (personal, materiales, maquinarias, herramientas etc.).
- f) Gastos de herramientas y combustible.
- g) Gastos generales de administración (13%) y beneficio industrial (6%), comprendiéndose entre ellos los seguros, servicio de guardería, medios de protección de personas, medios necesarios para cumplir el Estudio y el Plan de Seguridad y Salud, cargas sociales, liquidaciones, salarios, multas, recargos en general de todo el personal necesario utilizado hasta la total terminación de la obra y cualquier clase de contribución e impuestos inherentes al objeto de la obra contratada, salvo I.V.A., Licencia de Obras e Impuesto de Construcción y cualquier medio que resulte necesario en caso de epidemia o pandemia.
- h) Realización del plan de gestión de residuos de la obra, tanto al comienzo de la misma partiendo del estudio de gestión de residuos del Arquitecto proyectista, como a su finalización que contenga toda la documentación de cada tipo de residuo y su destino así como toda la necesaria para cumplir con la normativa vigente y todo ello de forma coordinada con el Auditor de Residuos.

A) Calidad de Procedimiento y Ejecución

Independientemente de los mínimos normativos exigidos a nivel nacional en materia de producción y gestión de residuos en las actividades de construcción y demolición, la PROPIEDAD establecerá una serie de exigencias cuantitativas y cualitativas particulares en los procesos de tratamiento y gestión de residuos.

Las exigencias en materia de gestión fijadas son:

- Porcentaje mínimo de valorización: 80% sobre el total en peso de los residuos no peligrosos generados (sin contabilizar tierras).
- Implantación de 3 zonas de acopio o puntos limpios diferenciados en obra: Residuos no peligrosos, Residuos peligrosos y Residuos asimilables.
- Segregación efectiva de todos los flujos de RCD no peligrosos contemplados en el artículo 30 de la Ley 7/2022.

De manera previa, durante el arranque de la ejecución de la obra y dentro de un plazo máximo de 1 mes desde la realización de la reunión de Kick-off inicial de formación básica y de organización que se convoque a tal efecto por el Auditor de Residuos, se exigirá al CONTRATISTA:

1. Validación de las gestoras de RCD's por parte del personal técnico del Auditor de Residuos y la PROPIEDAD. La validación se realizará en función de la capacidad, de las gestoras seleccionados por el CONTRATISTA, para alcanzar los objetivos fijados. Para la realización de la validación será necesario presentar, por cada gestora de RCD's interviniente en el proyecto, la siguiente información/documentación:

- *Nombre*
- *CIF*
- *NIMA*
- *Certificado / Declaración del % de valorización genérico estimado, por LER y tratamiento declarado*

2. Designación e identificación de los responsables en materia de gestión de residuos por parte del equipo de producción del CONTRATISTA.

El cumplimiento del proceso de tratamiento y/o ejecución en obra será supervisado de forma periódica mediante visitas in-situ realizadas por el personal técnico de control y auditoría.

Los resultados de los controles de auditoría se registrarán en una plataforma designada para ello, en el apartado de control y seguimiento, realizándose reporte al personal técnico de la PROPIEDAD a cargo de la prestación del servicio.

En el caso de detectarse incidencias, tanto de incumplimiento de requisitos normativos como de requisitos particulares que puedan afectar al devenir de la obra y a las responsabilidades de la PROPIEDAD como productor de residuos, éstas serán registradas e informadas en la plataforma mencionada anteriormente exigiendo su corrección en el plazo máximo de una semana y según procedimiento establecido.

Será el personal técnico de la empresa de auditoría externa, de forma exclusiva, el que verificará y clausurará (si procede) la subsanación de las incidencias.

La no realización de una correcta gestión de los residuos, el incumplimiento de las exigencias normativas y de las exigencias marcadas por la PROPIEDAD en materia de producción y gestión de residuos o la desactualización del sistema de trazabilidad y seguimiento implantado según el procedimiento establecido, podrá ser motivo de no tramitación de la correspondiente certificación mensual de obra.

B) Registro y Trazabilidad Documental

Siguiendo las exigencias normativas nacionales, en materia de producción y gestión de residuos en las actividades de construcción y demolición, se exige al CONTRATISTA de la ejecución del proyecto, la solicitud, redacción, en caso necesario, y el control/seguimiento de la documentación que permita una adecuada trazabilidad y verifique el correcto cumplimiento de la normativa.

El control de producción y gestión de residuos se realizará, tanto para Residuos No Peligrosos (RNP) como Residuos Peligrosos (RP), exigiendo en ambos casos la documentación completa del proceso de ejecución del proyecto (trazabilidad), siendo esta:

- Contrato de Tratamiento completo de todos los flujos de residuos contemplados en el EGR.

- Documentos de identificación de traslado de la totalidad de traslados de residuos realizados desde la obra/centro de trabajo a cualquier destino de gestión/tratamiento de residuos.
- Certificado final de gestión emitido por las plantas de recepción/tratamiento de residuos, a las que se hayan enviado los residuos producidos.
- Certificado de aprovechamiento/valorización emitido por las plantas de gestión/tratamiento, con los % de valorización asociados a los tratamientos registrados en los contratos de tratamiento.

El registro y trazabilidad documental, se realizará, digitalmente, a través de una plataforma designada para ello. El cumplimiento del registro se comprobará y verificará de forma mensual, tanto por el personal técnico de la PROPIEDAD como por el equipo de consultoría externo, a través de la información registrada en la plataforma.

En caso de que, durante el desarrollo de las obras de ejecución, las deficiencias de servicio y/o gestiones imputables a alguna/s de las gestoras de RCD's, pusiese en riesgo el cumplimiento de los objetivos e hitos establecidos o previstos por la PROPIEDAD, o el cumplimiento mínimo legal exigible, se exigirá la sustitución de la/las gestora/s causante del riesgo.

De darse el supuesto, El CONTRATISTA realizará, en un plazo máximo de 15 días, una propuesta de una/unas nueva/s gestora/s de RCD's que deberá/n ser igualmente validada/s por el Auditor de Residuos y la PROPIEDAD.

- Realización de dos levantamientos topográficos, uno al finalizar la estructura y otro al finalizar la fachada. Estos levantamientos irán acompañados de un informe sobre el cumplimiento del Proyecto de Ejecución y de los parámetros urbanísticos que en él se establecen.

El CONTRATISTA deberá cumplir con todas las exigencias normativas en materia de producción y gestión de residuos y con el procedimiento establecido del sistema de trazabilidad y seguimiento implantado para poder emitir la certificación mensual.

El CONTRATISTA ejecutará la excavación de la parcela según el informe de caracterización de suelos y el plan de excavación, así como cumpliendo con la normativa vigente y con las exigencias establecidas en la presente, realizando los vertidos de cada clase de residuos en los vertederos correspondientes y obteniendo la documentación que así lo demuestre. Se cumplirá igualmente, en depresiones de niveles freáticos, incluso con aguas contaminadas e independientemente de la salinidad del agua, y estarán incluidas cualquier acción o tratamiento antes de su vertido. Para todos los casos estará incluido cualquier canon de vertido.

El CONTRATISTA ejecutará la excavación de la parcela según el informe de caracterización de suelos y el plan de excavación, así como cumpliendo con la normativa vigente, realizando los vertidos de cada clase de residuos en los vertederos correspondientes y obteniendo la documentación que así lo demuestre. Se cumplirá igualmente, en depresiones de niveles freáticos, incluso con aguas contaminadas e independientemente de la salinidad del agua, y estarán incluidas cualquier acción o tratamiento antes de su vertido. Para todos los casos estará incluido cualquier canon de vertido.

- El suministro, transporte, preparación, descarga, montaje, desmontaje, movimiento dentro de la obra de todo el material, maquinaria y medios auxiliares, asumiendo el CONTRATISTA por entero las responsabilidades que se deriven de las

disposiciones y condiciones de dicha maquinaria y medios auxiliares en caso de insuficiencia o imperfección de las mismas.

j) La ejecución de agotamientos de niveles freáticos, entibaciones o consolidaciones del terreno, desvíos de cauces, realización de viales y caminos, desvíos de tráfico, todo ello orientado a la correcta ejecución de los trabajos.

k) El suministro y colocación de carteles necesarios en la obra según normativa, así como un cartel de obra definido por la propiedad de dimensiones mínimas 6x4m y carteles con el logo de la PROPIEDAD en la contrapluma de las grúas.

l) Los daños producidos a terceros con ocasión de la ejecución de las obras o de las tareas preparatorias o complementarias de las mismas.

m) Los gastos de vigilancia 24 h/día que garantice un control de acceso a la obra, evitando tanto robos como el acceso de personal ajeno a la misma. Este servicio consistirá en la instalación de un sistema de seguridad a través de cámaras de vigilancia, servicio de acuda y varias rondas presenciales diarias cuando la obra esté cerrada y fines de semana. No obstante, durante los 6 últimos meses de ejecución de la obra será obligatorio que la vigilancia sea presencial, prestada por vigilantes de seguridad de acuerdo a lo especificado en la Ley de Seguridad Privada 5/2014, desde las 18:00 horas hasta las 8:00 de la mañana de lunes a viernes y 24 horas fines de semana y días festivos. Cuando la obra se encuentre abierta y se estén realizando trabajos, el CONTRATISTA será el responsable respecto al acceso de personas no autorizadas o robos que se pudieran producir. Cualquier incidente relacionado con seguridad será transmitido a la PROPIEDAD en menos de 24 h. Esta vigilancia se mantendrá por parte del CONTRATISTA tres meses después de la firma del Acta de Recepción de Obra.

n) Limpieza general de obra, dejando la misma en perfectas condiciones de entrega a los vecinos, tanto del interior de las viviendas como en zonas comunes y urbanizaciones y todas las zonas de afección. La limpieza incluirá todos los materiales, acabados, embalajes, maquinaria, herramientas y medios auxiliares de todas las unidades de obra, incluso aquellos contratados directamente por la PROPIEDAD. Asimismo, estarán incluidas las limpiezas de obra que a petición de la PROPIEDAD, sean necesarias durante el transcurso de la obra, incluyendo las necesarias para posibles visitas de los propietarios así como la definitiva para la entrega de las viviendas a los mismos. Estará incluido también la protección de la cabina de los ascensores y posterior desmontaje de la misma, para evitar deterioros durante las mudanzas de los propietarios.

ñ) Instalación de CONTROL DE ACCESO a la obra mediante sistema de torno y tarjeta identificativa, para todos los trabajadores que participen en la misma y conectado a sistema de control de documentación, con el objeto de solo permitir la entrada a aquellos que dispongan de dicha documentación necesaria y en regla, tanto la suya propia como la de la empresa a la que pertenecen, así como no permitiendo el acceso a toda persona ajena a la misma.

La PROPIEDAD no abonará la primera certificación y siguientes de los trabajos ejecutados hasta que el CONTRATISTA haya instalado el sistema de control de acceso y este se encuentre funcionando correctamente.

o) La PROPIEDAD podrá ofrecer a los propietarios opciones de personalización sin coste. En caso de que algún propietario elija alguna de estas opciones, la PROPIEDAD

generará la documentación actualizada, facilitando al CONTRATISTA los planos y descripciones definitivas que deba ejecutar en cada vivienda.

p) Vallado completo de toda la obra, utilizando un sistema de vallado ciego que no permita la visión de la obra desde el exterior, mediante valla de chapa ciega galvanizada trapezoidal de 2,5 mm de espesor y postes galvanizados empotrados en el terreno o colocados sobre muro, de tal manera que quede protegida de intrusiones de personas ajenas y con accesos dotados de sistema de control de los mismos. Este vallado dispondrá un tramo de al menos 15 m de chapa completamente lisa, cuya ubicación será definida por Neinor, que servirá de soporte en exclusiva de su propia publicidad corporativa.

q) Todos los conceptos contenidos en este Contrato y sus anexos.

r) La realización de los trabajos según Código Técnico de la Edificación y cualquier normativa vigente, ya sea local, autonómica o nacional, así como normativas de compañías de suministros o cualquier otra entidad que afecte a la ejecución de los trabajos.

s) Protocolo de grietas: La realización del correspondiente informe del estado actual del inmueble por una empresa especialista en grietas, así como los gastos notariales que se ocasionen por la protocolización del informe. Estos trabajos se realizarán a petición de la Propiedad o Dirección Facultativa, y según sus criterios.

t) En caso de que en la parcela objeto de este contrato no disponga de los suministros necesarios para la correcta ejecución de los trabajos entre otros agua, luz y saneamiento, el CONTRATISTA deberá disponer de los medios auxiliares que se precisen para suplir dichos suministros.

x) Previo a la firma del Acta de Recepción de la obra, con o sin reservas, la firmada en primer lugar, el CONTRATISTA tiene que firmar y asumirá el coste de los contratos de mantenimiento de las Instalaciones, Ascensores, PCI, Ventilación de garajes, Equipos de producción de ACS, calefacción comunitarios y placas solares, Piscina (solo equipamiento), Grupo de presión y/o bombas de achique, Puerta de garaje, Jardinería, Portero Automático y dispositivo desfibrilador (DEA), estableciendo como plazo máximo 6 meses a contar desde la firma del Acta de recepción de la obra.

y) El CONTRATISTA tendrá la obligación de disponer en obra en todo momento de al menos un dispositivo desfibrilador (DEA), siempre y cuando la normativa vigente no obligue a disponer de alguno adicional, teniendo personal formado para usarlo en caso necesario y debiéndolo mantener en obra hasta la firma del Acta de Recepción. El dispositivo deberá estar homologado y dispondrá en todo momento de las correspondientes revisiones actualizadas y certificadas por la empresa propietaria u organismo autorizado.

El CONTRATISTA entregará la descomposición de precios de las unidades de obra constituyentes del presente Contrato a requerimiento de la Propiedad o Dirección Facultativa.

Asimismo, en los precios unitarios de las unidades de obra, están incluidas todas las operaciones necesarias para su ejecución y, en especial, las siguientes:

a) La realización de los trabajos, cualquiera que sea la pendiente o talud del terreno.

- b) Influencia de las inclemencias del tiempo o variaciones climáticas, de las fiestas, problemas de la mano de obra, huelgas, etc.
- c) Caminos para acceso, así como las zanjas de saneo necesarias para el movimiento de la maquinaria.
- d) Casetas de obra necesarias (baños, aseos, comedores, oficinas, etc.) según legislación vigente, con luz, ventilación, servicios higiénicos, encargándose del mantenimiento, limpieza y vigilancia de las mismas. Asimismo, pondrá a disposición de la PROPIEDAD, Dirección Facultativa, Project Manager, etc. las casetas de obra necesarias para el desarrollo de su trabajo, que dispondrán de los mismos servicios citados. En este caso la caseta dispondrá de dos despachos iguales, una para la PROPIEDAD y otro para el Project Manager, sala de juntas como mínimo para 12 personas y su aseo correspondiente

El CONTRATISTA se compromete a realizar un PISO PILOTO o PISO TÉCNICO y tenerlo totalmente terminado, siguiendo todas las especificaciones técnicas del Proyecto y el presente Contrato en el plazo de dos meses desde la terminación del cerramiento de fachada de la planta y portal donde se vaya a realizar dicho piso piloto o piso técnico. La PROPIEDAD decidirá la ubicación del piso y el CONTRATISTA deberá asegurar el acceso al mismo desde la calle en perfectas condiciones de seguridad y accesibilidad. Asimismo, lo dotará de las conexiones a las instalaciones que sean necesarios, como agua, luz o saneamiento.

El CONTRATISTA se compromete a entregar las documentaciones de instalaciones de suministros sin gasto adicional alguno, con toda la documentación y las legalizaciones reglamentarias, visadas por los organismos competentes para que la PROPIEDAD o en su caso el usuario, pueda realizar sin traba alguna, la contratación de los servicios con las correspondientes compañías suministradoras. En particular, asumirá la redacción de los Proyectos Técnicos y Direcciones Facultativas correspondientes a dichas instalaciones. En concreto deberá realizar las gestiones necesarias y aportar la documentación para la obtención del proyecto de apertura de las instalaciones que así lo requieran, tales como garajes o piscinas

Para la redacción de dichos Proyectos Técnicos de instalaciones, el CONTRATISTA podrá utilizar toda la documentación contenida en el Proyecto de Ejecución.

A la finalización de la obra, el CONTRATISTA deberá entregar a la PROPIEDAD planos "as built" de todos los trabajos definitivamente ejecutados, incluyendo los de las instalaciones realizadas.

El CONTRATISTA se obliga, por su cuenta y cargo, a suscribir un contrato de mantenimiento de los ascensores que se instalen en la edificación, que deberá estar vigente hasta que se constituya la correspondiente Comunidad de Propietarios, que se subrogará en dicho contrato de mantenimiento o suscribirá otro a su nombre, de modo que se asegure que en el momento de la entrega de las viviendas los ascensores se encuentren en funcionamiento, incluida la línea telefónica de emergencia.

NOVENA.- REVISION DEL PRECIO

El precio total ofertado y adjudicado se establece alzado, teniendo el carácter de fijo para toda la duración de la obra, por lo que no será objeto de revisiones ni modificaciones, por ningún concepto, ni siquiera de incrementos de precios o revisiones acordadas oficialmente por la Administración Pública ni en caso de producirse

supuestos de fuerza mayor que conlleven una suspensión o ralentización de los trabajos de ejecución.

DÉCIMA.- FORMA DE PAGO

El importe de los trabajos que se vayan efectuando se acreditará mediante Certificaciones Mensuales de la obra ejecutada hasta el día 25 de cada mes realizadas por el CONTRATISTA y/o la Dirección Facultativa de la obra, expedidas antes del día 30 del mismo mes y libradas a origen y que habrán de obtener el visto bueno de la Dirección Facultativa previo a su presentación a la PROPIEDAD. Las Certificaciones así emitidas y aprobadas se remitirán por la Dirección Facultativa, dentro de dicho plazo, a la PROPIEDAD. En ningún caso se abonará cantidad alguna por acopios.

No se aceptarán certificaciones ni facturas en el que no estén desglosados los Gastos Generales (13%) y el beneficio industrial (6%).

Conforme a la Certificación aprobada por la Dirección Facultativa, el CONTRATISTA preparará la factura, que será entregada a la PROPIEDAD, antes del día 30 del mes recogido en cada Certificación, y deberá ser aprobada por ésta, antes del 25 del mes siguiente, si no hubiera habido oposición de la Dirección Técnica.

En el caso de que existan Órdenes de Cambio aprobadas por la PROPIEDAD, El CONTRATISTA deberá certificar y emitir facturas independientes, separando por una parte las correspondientes al contrato principal y por otra las que procedan de dichas Órdenes de Cambio.

Como garantía de la calidad de los trabajos realizados, de los materiales empleados, y en general de las obligaciones que el CONTRATISTA asume en este contrato, dejará mensualmente, en poder de la PROPIEDAD, el 3% de su Certificación en concepto de Retención.

El pago del 97% restante se efectuará a los 60 días de la fecha de recepción de la factura mediante transferencia o confirming según el criterio de la PROPIEDAD, coincidiendo con el día 25 del mes que corresponda.

Las facturas se librarán contra la Mercantil _____, con C.I.F. nº _____ y domicilio en calle _____, a la atención de _____.

Todas las facturas deberán incluir la referencia: _____ y deberán enviarse por correo electrónico a la dirección contabilidadneinor@neinorhomes.com o bien subirse al Portal de Proveedores.

La última factura emitida por el CONTRATISTA será entregada a la PROPIEDAD junto con el acta de recepción sin reservas, o en caso de que esta haya sido firmada con defectos a la firma posterior de la Lista de Subsanación de Repasos ya subsanados, y en cualquier caso, a la posterior firma del Acta de Liquidación de Obra.

El importe de las retenciones para cada fase de las obras será reintegrado al CONTRATISTA, si no ha sido empleado a los fines que garantiza, de la manera que se cita en la Estipulación DECIMOTERCERA.

El CONTRATISTA deberá emitir factura independiente de las retenciones, separando por una parte la liquidación de la obra y por otra las retenciones.

El CONTRATISTA no podrá ceder ni transmitir total o parcialmente este contrato a ningún tercero, salvo consentimiento por escrito del CLIENTE.

El contratista se obliga al abono de las facturas a los subcontratistas y proveedores el plazo máximo legalmente permitido y, de no ser posible, en un plazo que en ningún caso podrá ser superior a 90 días, sin perjuicio de los intereses de demora que sean aplicables conforme a la legislación en vigor. Asimismo, El Contratista se compromete a entregar el documento de pago al subcontratista o proveedor en un plazo no superior a 30 días desde la fecha de factura de cada certificación. La forma de pago establecida será mediante Confirming bancario sin recurso para todos los proveedores y subcontratistas.

DECIMOPRIMERA.- MODIFICACIONES DE LA OBRA

La PROPIEDAD podrá en todo momento efectuar modificaciones o cambios en el Proyecto de Ejecución, así como añadir y/o suprimir unidades de obra incluidas o no en dicho Proyecto. Esta potestad de la PROPIEDAD la podrá ejercer siempre que lo estime conveniente y el CONTRATISTA no podrá oponerse a ello, quedando obligado a ejecutarlas.

En este caso, la sistemática que se empleará para la valoración de las posibles modificaciones o cambios del Proyecto de Ejecución será la siguiente:

1º.- Si las modificaciones sólo comportan alteración en las mediciones establecidas en el Presupuesto del CONTRATISTA, se modificará la medición sólo en la parte afectada y se aplicará, a la nueva medición, el precio unitario que figura, para la unidad de que se trate, en el Presupuesto del CONTRATISTA, obteniéndose así el aumento o disminución del precio del Contrato.

2º.- Si las modificaciones o cambios conllevan el incorporar unos materiales determinados o cambiar unos materiales por otros a una unidad de obra del Presupuesto de Contrata, se valorarán contradictoriamente dichos materiales, incorporándose su valoración al precio unitario establecido en el Presupuesto, previa deducción del valor que para los materiales sustituidos figuren en el precio descompuesto correspondiente.

Cuando no existiera acuerdo entre las partes sobre el precio de los materiales y/o suministros, la PROPIEDAD podrá optar por contratar dichos trabajos a un tercero.

3º.- Si las modificaciones o cambios comportan la introducción de unidades nuevas, éstas se valorarán contradictoriamente entre las partes. A falta de acuerdo entre las partes se establecerá el precio de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado anterior.

Para todos los casos, el CONTRATISTA necesitará la aprobación por escrito de la Dirección Facultativa y de la Propiedad, tanto de la ejecución de la partida de obra propiamente dicha como del precio de la misma, antes de su ejecución y abono.

El CONTRATISTA no podrá reclamar cantidad alguna por causa de errores de medición en el Proyecto Técnico o descripción de las unidades de obra, ya que este ha sido revisado por el CONTRATISTA, encontrándolo conforme.

El CONTRATISTA admite explícitamente la posibilidad de que la PROPIEDAD ejecute o suministre ciertas de las unidades que se reflejan en el Proyecto y en su Presupuesto, por su cuenta con terceras empresas con las que ya tiene firmados Acuerdos Marco para la realización de dichas unidades. El CONTRATISTA facilitará el acceso a obra y

los medios auxiliares y de elevación necesarios para su ejecución. Una vez ejecutados dichos los trabajos, serán de su responsabilidad la custodia de los mismos.

En el caso de que cualquier modificación o cambio en el Proyecto o la introducción de nuevas unidades o aumento en las mediciones, comportará un aumento en el plazo de ejecución, la Dirección Facultativa lo deberá estipular de acuerdo con el CONTRATISTA a su leal saber y entender.

DECIMOSEGUNDA.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El CONTRATISTA se obliga a tener totalmente terminadas las obras objeto de este contrato dentro del plazo de ejecución de _____ a contar desde la firma de este contrato más diez días, fecha en la debe estar firmada el Acta de Replanteo, de modo que esté en condiciones para la firma del Acta de Recepción conforme lo estipulado en la estipulación VIGESIMOPRIMERA. En caso de que, el Acta de Replanteo se firme posteriormente a estos diez días, y si existen motivos imputables a la PROPIEDAD, el plazo de ejecución empezará a contar desde la firma del Acta de Replanteo.

El CONTRATISTA ha presentado a la PROPIEDAD el correspondiente Programa de Obras donde figurarán de forma ordenada en el tiempo, las actividades a realizar mediante un Diagrama de Gantt que se ha unido a este contrato como **Anexo IV** y que forma parte del mismo.

Con objeto cumplir con los plazos establecidos, se presentarán todas las muestras de todos los materiales prescritos, tanto en el proyecto de ejecución como aquellos que forman parte de la personalización de viviendas, no más tarde de los dos meses inmediatamente posteriores a la firma del acta de replanteo, para su revisión y, en su caso, aprobación por la Dirección Facultativa.

Independientemente del plazo total de obra establecido en el párrafo primero, el CONTRATISTA se compromete también a cumplir con los plazos parciales a origen, para cada capítulo de obra que figura en el planning del citado **Anexo IV**.

En todo caso, se fijan los siguientes hitos parciales para la ejecución de los trabajos incluidos en el presente contrato, y que serán los siguientes a contar desde la fecha del Acta de Replanteo:

Presentación de muestras todos los acabados	2 MESES
Fin ejecución de cimentaciones y contenciones	x MESES Y x SEMANAS
Ejecución cota cero (hormigonado forjado Planta Baja)	x MESES Y x SEMANAS
Fin ejecución estructura 1º Edificio (sólo en caso de existir más de 1 Edificio)	x MESES Y x SEMANAS
Fin ejecución estructura	x MESES Y x SEMANAS
Fin cerramiento fachada completa (excepto ventanas)	x MESES Y x SEMANAS
Fin ejecución de cubiertas	x MESES Y x SEMANAS
Fin ejecución tabiquerías	x MESES Y x SEMANAS
Fin ejecución de solados, alicatados y yesos (no tarimas)	x MESES Y x SEMANAS
Fin ejecución piso piloto	x MESES Y x SEMANAS
Obra en condiciones de firma el CFO	1 MES ANTES DE FECHA FINAL DE OBRA

En caso de incumplimiento por el CONTRATISTA de cualquiera de los plazos señalados, incluido el plazo final establecido en el párrafo primero de esta Estipulación, durante un período superior a dos semanas, la PROPIEDAD podría reforzar los medios necesarios que estime oportunos, a los precios de mercado, hasta recuperar el

Programa previsto y mantenerlo, siendo en este caso estos costos con cargo a las Retenciones del CONTRATISTA, a no ser que el incumplimiento surja por causas de fuerza mayor o imputables a LA PROPIEDAD o Dirección Facultativa y no imputables al CONTRATISTA. Se considerarán como causas de ampliación de los plazos de ejecución las siguientes:

- a) Causas de fuerza mayor, incluyendo las huelgas del sector que supongan una efectiva paralización de la ejecución de las obras, con exclusión del régimen previsto en el artículo 1105 del Código Civil. Igualmente, el CONTRATISTA declara conocer que durante la ejecución de las obras podrían darse circunstancias imprevisibles y extraordinarias que pueden afectar al curso de las obras y que ha tenido en cuenta tal posibilidad a la hora de pactar las condiciones del presente contrato, renunciando a ejercitar cualquier acción de modificación del presente al amparo de la cláusula rebus sic stantibus.
- b) Por modificaciones del Proyecto que impliquen un aumento del plazo de obra. En tal caso el CONTRATISTA y la PROPIEDAD se pondrán de acuerdo en la fijación del nuevo plazo de ejecución, según lo mencionado en la estipulación DUODECIMA.

En caso de darse alguna de las causas justificadas de retraso mencionadas, el CONTRATISTA se lo comunicará por escrito a la Dirección Facultativa y, en su caso, al Director Integral del Proyecto, en un plazo máximo de cinco (5) días naturales; en otro caso no habrá ampliación de plazo alguna. Dentro de los cinco (5) días naturales siguientes a dicha comunicación, en caso de que se estime debidamente justificada la concurrencia de la causa alegada, la Dirección Facultativa comunicará al CONTRATISTA el número de días en los que se ampliará el plazo de ejecución de la Obra, lo que se hará constar en el Libro de Órdenes. La falta de comunicación a la Dirección Facultativa y, en su caso, al Director Integral del Proyecto, de los retrasos producidos y/o de justificación de la concurrencia de alguna de las causas justificadas de retraso señaladas, harán decaer su derecho a la ampliación del plazo con las consecuencias que, en orden a las posibles penalizaciones e indemnizaciones por incumplimiento en el plazo de ejecución, pudieran derivarse.

No obstante lo anterior, y dado que para la PROPIEDAD es **esencial** el cumplimiento del plazo de entrega, el CONTRATISTA procurará, dentro de un espíritu de buena fe, poner los medios necesarios para paliar o reducir en lo posible el aumento en los plazos que se pudieran producir por los motivos anteriores.

La PROPIEDAD podrá, por su simple voluntad y sin necesidad de justificación alguna, retrasar el inicio de la Obra por un plazo máximo de seis meses a contar desde la firma del presente Contrato, sin que esto suponga aumento del precio. Transcurrido ese plazo, las Partes llegarán a un acuerdo relativo a la prórroga del plazo y la revisión de los precios o a la resolución del Contrato. En caso de no lograr un acuerdo, cualquiera de las partes podrá resolver el presente Contrato sin que ello de lugar al pago de indemnización alguna. El CONTRATISTA renuncia expresamente a cualquier indemnización o compensación que pudiera corresponderle por este concepto y reconoce que esto es un precepto contractual social esencial sin el que la PROPIEDAD no hubiera concluido este Contrato.

La PROPIEDAD podrá acordar en cualquier momento la suspensión temporal de la ejecución de la Obra, sin que tal supuesto suponga modificación alguna en el precio ni implique el pago de ninguna penalización por este motivo. En caso de que la suspensión acordada voluntariamente por la PROPIEDAD excediera de tres (3) meses, el CONTRATISTA estará facultado para resolver el Contrato de conformidad con lo

dispuesto en la Estipulación VIGESIMOTERCERA. Este plazo será de seis (6) meses en caso de que la suspensión temporal se produzca por la presencia en la obra de restos arqueológicos.

El CONTRATISTA tampoco podrá reclamar incremento de precio ni indemnización de daños de ningún tipo en caso de que la paralización o ralentización de las obras se deba los supuestos de fuerza mayor que permiten una ampliación de plazo o a cualquier tipo de caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMOTERCERA.-GARANTÍAS

Para garantizar la ejecución y calidad de los trabajos realizados por el CONTRATISTA así como del cumplimiento de los plazos establecidos y demás obligaciones contenidas en el presente Contrato, se establece el siguiente concepto como medio de que la PROPIEDAD se asegure dichas garantías:

- 1) La PROPIEDAD realizará una retención del tres por ciento (3%), o en su caso el que sea legalmente exigible, del importe de cada factura emitida por el CONTRATISTA. El total de las retenciones de las facturas efectuadas al CONTRATISTA y las fianzas si las hubiere, responderán no sólo de la correcta ejecución de la obra contratada, sino también del cumplimiento de todas las obligaciones que según el presente Contrato corresponden al CONTRATISTA. La PROPIEDAD podrá hacer uso de la retención en cualquier momento con objeto de subsanar cualquier incidencia no resuelta por el CONTRATISTA.

La devolución de dichas retenciones, por el importe completo o bien por el que reste una vez la Propiedad haya hecho uso de la misma, contando con la correcta ejecución de los trabajos, y siempre y cuando se hayan cumplido todos los requisitos establecidos en el presente Contrato y no existan cargos pendientes a cuenta del CONTRATISTA, se realizará en los siguientes plazos:

El primer 50% a la firma del Acta de Recepción de la Obra y Acta de Liquidación de Obra por ambas partes, siempre con el consentimiento expreso de la PROPIEDAD y una vez comprobado que el CONTRATISTA haya cumplido con todas sus responsabilidades.

El 50% restante al año de la firma del Acta de Recepción de la Obra y Acta de Liquidación de Obra por ambas partes, siempre con el consentimiento expreso de la PROPIEDAD y una vez comprobado que el CONTRATISTA haya cumplido con todas sus responsabilidades en lo que se refiere a trabajos de posventa y haya obtenido el 95% de los conformes de los propietarios y el conforme de la Dirección Facultativa y no tenga ningún cargo pendiente a cuenta del CONTRATISTA. En caso contrario, la PROPIEDAD mantendrá la retención hasta que se cumplan todos los requisitos anteriores.

Con la aceptación expresa de la PROPIEDAD se podrá adelantar la devolución de esta parte de la retención si el CONTRATISTA demuestra que ha solucionado el 95% de las incidencias de posventa de la promoción.

Una vez transcurrido un año de la firma del Acta de Recepción de la Obra sin que se hayan obtenido el 95% de los conformes de los propietarios y el conforme de la Dirección Facultativa, la PROPIEDAD procederá a

utilizar el importe retenido, para efectuar las reparaciones pendientes a costa del CONTRATISTA

Sin perjuicio de lo anterior, el CONTRATISTA emitirá a la PROPIEDAD una factura junto con el acta de recepción de la obra, por el concepto de entrega de obra finalizada. Dicha factura incluirá exclusivamente en la base imponible los importes retenidos pendientes de cobro. En caso de que la PROPIEDAD deba hacer uso de los importes retenidos para efectuar las reparaciones pendientes, el CONTRATISTA modificará la base imponible de dicha factura en las condiciones establecidas en el artículo 89 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- 2) La PROPIEDAD retendrá el importe equivalente de las garantías que tenga suscritas con la Administración Pública que sean exigibles en relación con:
 - a. La correcta ejecución de la obra en relación con los servicios públicos, y
 - b. La correcta gestión de los residuos de construcción y demolición, de la Liquidación o en el momento de la devolución según el Contrato, de las retenciones aplicadas, hasta la devolución por la Administración Pública de las garantías prestadas por la PROPIEDAD.

Es pacto esencial de este Contrato y del cual ha sido previamente informado el CONTRATISTA que, con objeto de garantizar la buena ejecución y calidad de los trabajos por parte del CONTRATISTA, la PROPIEDAD queda expresamente autorizada desde este momento para hacer efectivas, automáticamente, las deducciones que aplique al CONTRATISTA en las obras por penalizaciones, ayudas, indemnizaciones derivadas del incumplimiento de éste, etc., contra las facturas o cantidades pendientes de pago por retenciones, en la obra correspondiente y por vía de compensación contra las emitidas en cualquier otra obra en la que intervenga el CONTRATISTA, todo ello a efectos de procurar el buen fin y entrega de las obras a la PROPIEDAD.

Se podrán aplicar estos cargos en cualquier momento antes de la devolución al CONTRATISTA de los importes retenidos, si bien, para el supuesto de cargos emitidos por el CONTRATISTA contra las retenciones con posterioridad a las fechas máximas fijadas para su devolución, habrá de hacerse referencia explícita a la causa del mismo y a la imposibilidad de haberse efectuado con anterioridad.

DECIMOCUARTA.- INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES

1.- Penalidades por incumplimiento de plazos

Si el CONTRATISTA no cumpliera los plazos intermedios anteriormente establecidos o si no se hubiera cumplido el plazo final prevenido en el párrafo primero de la Estipulación anterior, pagará a la PROPIEDAD en concepto de penalidad por demora una cantidad diaria equivalente al 1‰ del importe total del contrato y por cada día de retraso.

El importe de penalización máximo no superará el 10% del importe total del Contrato.

La aplicación y el pago de estas penalizaciones por demora, que son acumulativas, no excluyen la indemnización a que la PROPIEDAD pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados por razón del retraso. Estas penalizaciones podrá deducirlas la PROPIEDAD tanto de las retenciones practicadas como de las Certificaciones referidas a los pagos parciales o de la Liquidación Final.

La aplicación y el pago de estas penalizaciones por demora podrán realizarse a la finalización de cada hito reflejado en la estipulación Decimosegunda, o bien al final con

la recepción provisional de la obra. En el supuesto de que se hiciere a la finalización de cada hito, la penalidad se deducirá de la siguiente certificación. En el supuesto de que se hiciere al final se deducirán de la última certificación tanto las penalizaciones por incumplimiento de hitos como la del plazo final.

En el caso de que se aplicaran penalidades al final de cada hito, éstas serán recuperables, de modo que las cantidades correspondientes serán reintegradas al CONTRATISTA al final de la obra si este hubiera recuperado el retraso y cumplido con el plazo final estipulado.

El CONTRATISTA siempre correrá con los gastos de vigilancia de la obra. Este pacto también resultará de aplicación en aquellos casos en que la ejecución se encuentre paralizada por cualquier motivo (incluyendo los supuestos de fuerza mayor a los que se refiere la cláusula DECIMOSEGUNDA).

2.- Resolución del contrato por incumplimiento de plazos e indemnización

Dado que para la PROPIEDAD el cumplimiento del plazo es **esencial**, si por cualquier causa se produjera un retraso tanto del Plan de Obra, de los hitos parciales, como en el Plazo de Ejecución Total de las Obras, por tiempo superior a treinta (30) días naturales, y cualquiera que sea el momento en que sea constatado el referido retraso, se considerará incumplimiento grave, y causa suficiente para la resolución unilateral del presente Contrato por parte de la PROPIEDAD.

En tal caso de resolución, la PROPIEDAD hará suya, además de las penalidades por demora previstas en el punto anterior, una cantidad alzada, en concepto de cláusula penal, cuyo importe ascenderá al 5% del importe del presente Contrato, cantidad que la PROPIEDAD podrá deducir tanto de las Retenciones practicadas como de las Certificaciones referidas a los pagos parciales, como de la Liquidación Final. Así mismo, la PROPIEDAD tendrá derecho con carácter adicional a la indemnización por daños y perjuicios.

Las garantías a que se refiere la presente Estipulación serán sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al CONTRATISTA a tenor de lo dispuesto en el Código Civil.

Serán también causas que den lugar al derecho de resolución unilateral por parte de la PROPIEDAD, generando por ello igual cláusula penal que la establecida en el párrafo anterior, las prevenidas en las Estipulaciones DECIMOSEPTIMA, VIGÉSIMA, VIGESIMOPRIMERA y VIGESIMOSEGUNDA del presente contrato.

DECIMOQUINTA.- SUBCONTRATACION

Para el caso de que el CONTRATISTA subcontrate con terceras personas físicas o jurídicas tanto el suministro de materiales, como su transporte o la ejecución de determinadas unidades de obra aquí contratadas, será responsable ante la PROPIEDAD de las obras, daños, perjuicios o accidentes sobrevenidos o imputables a los subcontratistas, como si se tratase de obras o actos, daños o perjuicios o accidentes realizados o imputables directamente al CONTRATISTA.

En este supuesto caso dichos subcontratistas deberán reunir las condiciones administrativas idóneas para la ejecución que corresponda.

La subcontratación no implicará vínculo contractual alguno entre la PROPIEDAD y el subcontratista, siendo el CONTRATISTA el único responsable de la actuación de éste.

El CONTRATISTA deberá presentar a la PROPIEDAD planning de contratación de todas las unidades de la obra, en la que se incluyan las fechas máximas de contratación de cada una de ellas. Asimismo, y una vez contratadas, aportará a la PROPIEDAD la relación de empresas intervinientes en la obra, previa a su entrada en la misma. La PROPIEDAD tendrá derecho de veto, sin necesidad de justificación alguna, respecto de las empresas previstas inicialmente por el CONTRATISTA.

En todo caso será necesaria la aceptación previa por escrito por parte de la Dirección Facultativa de cualquier subcontratista o proveedor propuesto por el CONTRATISTA, antes de que la formalización de cualquier subcontrato se lleve a efecto. La Dirección Facultativa podrá rechazar los subcontratistas o proveedores propuestos por el CONTRATISTA, si a su juicio razonado no ofrecen las debidas garantías técnicas o económicas y sin que ello pueda ser motivo de alegación para incremento de plazo o precios.

El CONTRATISTA se obliga a comunicar a la PROPIEDAD dentro del plazo de los cinco días siguientes a su formalización, la existencia de tales subcontratos.

El CONTRATISTA acepta que a petición de la PROPIEDAD y en su nombre, esta pueda visitar las instalaciones y almacenes de sus subcontratistas y proveedores, antes de que los materiales contratados sean enviados por estos a la obra, con el fin de comprobar que los dichos materiales cumplen con las especificaciones del proyecto y con la normativa vigente.

El CONTRATISTA es directamente responsable frente a la PROPIEDAD por todo vicio de ejecución, defecto o daño, o demora imputable al subcontratista que pueda acontecer en la obra, sin perjuicio de las acciones que a la PROPIEDAD puedan asistir directamente contra el causante inmediato.

El CONTRATISTA se obliga a cumplir de forma escrupulosa la Ley 32/2006 de 18 de octubre reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción y Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto que la desarrolla, y en consecuencia deberá exigir y vigilar a todos los contratistas el cumplimiento de absolutamente todos los requisitos exigidos en dicha normativa, siendo la responsable de su cumplimiento. Deberá disponer de un Libro de Subcontratación que deberá permanecer en todo momento en la obra y en el que se deberán reflejar, todas y cada una de las subcontrataciones realizadas con empresas subcontratistas y trabajadores autónomos, con sus nombres, CIF, representante legal y domicilio a efectos de notificaciones. Así mismo en dicho Libro se deberá reflejar la información adicional establecida en dicha Ley, especialmente en su artículo número 8. También deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 9 de la Ley informando en todo momento a las empresas que intervengan en la ejecución de la obra de las contrataciones y subcontrataciones que se hagan en la misma.

El contratista se compromete expresamente a indemnizar a la Propiedad ante las posibles sanciones que se pudieran aplicar como consecuencia de su incumplimiento de la citada ley o reglamentos que la desarrollen.

El CONTRATISTA se obliga a incluir en los contratos suscritos con los subcontratistas de la obra su renuncia expresa a la acción directa contra el promotor regulada en el artículo 1.597 del Código Civil, a estos efectos, el CONTRATISTA deberá acreditar el cumplimiento de este compromiso entregando a la PROPIEDAD copia de la declaración firmada por los subcontratistas del cumplimiento de este apartado o bien declaración del CONTRATISTA de haberlo realizado o bien copia del apartado del contrato firmado a que se refiere dicha declaración.

En el caso de que la PROPIEDAD reciba reclamaciones de pago en ejercicio de la acción directa por alguno de los subcontratistas de la obra, la PROPIEDAD estará facultado para retener dichas cantidades al CONTRATISTA y, a su criterio, pagárselas al subcontratista o depositarlas notarial o judicialmente. La retención y pago o consignación de estas cantidades no constituirá en ningún caso el incumplimiento del presente contrato, por lo que el CONTRATISTA deberá seguir ejecutando la obra en las condiciones pactadas.

DECIMOSEXTA.- EJECUCIÓN POR TERCERAS PARTES

Si el CONTRATISTA se retrasa o se niega a la ejecución de los trabajos contratados a criterio de la PROPIEDAD, la PROPIEDAD queda facultada para tomar las acciones necesarias para la ejecución directa de los trabajos o mediante terceras partes previa notificación por escrito al CONTRATISTA e informando de los costes a incurrir y que serán deducidos de las certificaciones pendientes de aprobación y/o de las facturas pendientes de pago, así como de retenciones pendientes, siendo el exceso sobre el presupuesto de CONTRATISTA a su costa.

La PROPIEDAD presentará al CONTRATISTA presupuesto valorado para la corrección y, si en el plazo de una semana, no ha sido rectificado por el CONTRATISTA, la PROPIEDAD, ordenará a un tercero su rectificación.

La PROPIEDAD podrá pagar directamente a los subcontratistas para reanudar y/o acelerar los trabajos en caso de que el CONTRATISTA no pague a algún subcontratista que esté ejecutando los trabajos en el Proyecto.

La PROPIEDAD podrá recusar los subcontratistas propuestos y autorizados en cualquier momento.

A fin de prever problemas en los trabajos de la obra, por situaciones de insolvencia, la PROPIEDAD podrá exigir al CONTRATISTA que justifique encontrarse al corriente de sus obligaciones de pago a subcontratistas y proveedores de los trabajos de la obra, ya sea por lo realizado o por materiales incorporados a ella.

El CONTRATISTA no podrá paralizar los pagos a un proveedor o subcontratista que esté suministrando o ejecutando trabajos en la obra sin el conocimiento y aprobación expresa de la PROPIEDAD. No es causa justificada para no atender al pago de una factura que el CONTRATISTA tenga problemas justificados con estos mismos proveedores o subcontratistas en otros proyectos del CONTRATISTA ajenos a la PROPIEDAD.

En caso de detectarse retrasos en dichos pagos que correspondan directamente al CONTRATISTA, la PROPIEDAD podrá decidir por sí, tras la previa instrucción de expediente contradictorio y audiencia al CONTRATISTA, pagar directamente a los posibles acreedores, por el sistema que se estime conveniente. El importe de estos pagos lo deducirá la PROPIEDAD de las retenciones efectuadas y de las certificaciones pendientes de pago.

El CONTRATISTA reconoce a la PROPIEDAD el derecho, no solo de retener, sino también a disponer de las cantidades retenidas para atender estos pagos del CONTRATISTA.

Si incumpliere esta obligación, la PROPIEDAD podrá resolver el Contrato con pérdida para el CONTRATISTA de la garantía constituida con carácter definitivo y sin perjuicio

de la reclamación de los daños y perjuicios que por dicha causa se le hubieran ocasionados a la PROPIEDAD.

El CONTRATISTA coordinará, proporcionará medios auxiliares y de elevación y facilitará durante el transcurso de la obra la ejecución por terceros de aquellos trabajos que puedan ser contratados directamente a terceros por la PROPIEDAD, sean o no unidades contratadas e incluidas en el presupuesto del CONTRATISTA.

La PROPIEDAD se reserva el derecho de contratar con terceros, parte de los trabajos que forman el proyecto a ejecutar. En este sentido, el CONTRATISTA coordinará, proporcionará medios auxiliares y de elevación y facilitará en todo lo necesario durante el transcurso de la obra la ejecución por terceros de aquellos trabajos que puedan ser contratados directamente a terceros por la PROPIEDAD, sean o no unidades contratadas e incluidas en el presupuesto del CONTRATISTA.

La PROPIEDAD podrá ceder a un tercero su posición contractual y, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones que le correspondan en virtud del presente Contrato sin necesidad de consentimiento del CONTRATISTA. La PROPIEDAD deberá comunicar al CONTRATISTA cualesquiera cesiones en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde que dicha cesión se produzca.

La PROPIEDAD se reserva el derecho a enajenar la totalidad o cualquier parte de la Obra a terceros, incluyendo la venta de las viviendas incluidas en la Promoción, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato. Si la obra hubiera alcanzado el estado previsto para su entrega en la Estipulación VIGESIMOPRIMERA, la Propiedad podrá efectuar su recepción, pudiendo, a partir de este momento entregarla total o parcialmente, sin que ello permita al CONTRATISTA invocar ningún tipo de limitaciones en el desarrollo del resto de los trabajos.

El CONTRATISTA no podrá, en ningún caso, ceder total o parcialmente el Contrato, ni ninguno de sus derechos ni obligaciones dimanantes del mismo.

DECIMOSÉPTIMA.- RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

1.- El CONTRATISTA asume directamente cuantas responsabilidades de todo orden deriven de las obligaciones que le impone este Contrato y, en general, las que guarden relación con la ejecución de la obra y con la obra misma, respondiendo de los daños, perjuicios y menoscabos de toda índole, incluidos los que se deriven de la actuación del personal del CONTRATISTA o subcontratado por este, en los bienes e instalaciones de la PROPIEDAD afectadas por los trabajos, en la persona o bienes de terceros, sin perjuicio del posterior ejercicio por el CONTRATISTA de las acciones de resarcimiento que pudiera corresponderle contra los responsables del daño.

Será de cuenta del CONTRATISTA el pago de todas sanciones, multas y penalizaciones que le sean impuestas por contravenir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la ejecución de la obra, especialmente las de índole fiscal, administrativo, laboral, o de Seguridad y Salud, Medio Ambiente, y ello aunque tales sanciones tengan carácter solidario con la PROPIEDAD.

2.- En consecuencia y a título meramente enunciativo, asumirá el CONTRATISTA todas las responsabilidades siguientes:

a) Por daños a personas, animales, instalaciones y propiedades en general, propias o ajenas, por defecto directo o indirecto de las obras, de la actuación de su personal, de los vehículos, herramientas y materiales que utilice. A tal

efecto, el CONTRATISTA deberá escoger los medios de entibación, señalización, seguridad, iluminación, regulación del tráfico, las técnicas de trabajo, etc. que considere necesarias dentro de las normas y reglamentos vigentes.

- b) Por incumplimiento de sus obligaciones laborales, accidentes de trabajo, prevención de riesgos laborales, incumplimientos de las Leyes Sociales, muy especialmente de la Legislación de Seguridad y Salud, en cuanto se refiere al personal por él o por los subcontratistas utilizado o indirectamente empleado para el cumplimiento de este Contrato.
 - c) De la calidad y transporte de los materiales que aporte, y de la correcta aplicación de los métodos de trabajo y, en consecuencia, también de las repercusiones que el incumplimiento de sus obligaciones a este respecto pueda tener en la obra realizada. Todos los materiales que la Dirección Facultativa aprecie que sean defectuosos serán retirados inmediatamente y sustituidos por otros.
 - d) Por daños o perjuicios directos o indirectos que ocasionen las instalaciones defectuosamente construidas, la técnica empleada durante su construcción, siempre y cuando no sea lo indicado en Proyecto aprobado por la Dirección Facultativa o por dolo o negligencia de sus trabajadores directos o subcontratados. A tal fin si el CONTRATISTA considera que alguna de las unidades del Proyecto o sus anexos, no se encuentra lo suficientemente definida para su correcta ejecución, requerirá a la Dirección Facultativa los datos y especificaciones necesarios con, al menos, quince días de antelación a su ejecución; la Dirección Facultativa contestará en dicho plazo según su buen criterio, sin que por este motivo el CONTRATISTA pueda realizar reclamaciones de orden económico o de plazo contractual.
 - e) Ante los respectivos Órganos del Estado y demás Administraciones Públicas, por el incumplimiento de las disposiciones emanadas de los mismos.
- 3.- Dada la responsabilidad en que pudiera incurrir la PROPIEDAD por los daños ocasionados a terceros por parte del CONTRATISTA, éste deberá facilitar a aquélla copia de los documentos justificativos de los pagos de las multas impuestas o recursos interpuestos, de las denuncias formuladas contra el CONTRATISTA de los daños ocasionados, de su reparación o indemnización, en su caso, y demás que fueran pertinentes con objeto de responder a posibles ulteriores reclamaciones de los damnificados.

Sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva del CONTRATISTA tal como ha quedado configurada, la PROPIEDAD, a través de sus representantes autorizados y destacados en la obra, podrá inspeccionar la actuación del CONTRATISTA en relación con los extremos aludidos y exigir al mismo la adopción de las medidas correctoras o preventivas que estime necesarias para evitar incidentes, retrasos, paralizaciones, sanciones o molestias de todo tipo.

- 4.- El CONTRATISTA se obliga al estricto cumplimiento en todo momento de las obligaciones que respecto de todos su personal empleado en la obra y para la Seguridad Social establezcan las disposiciones legales vigentes así como del personal de las empresas por él subcontratadas, respondiendo directamente ante la PROPIEDAD de cualquier perjuicio que a ésta pudiera irrogársele por aplicación de lo dispuesto en el Estatuto de los Trabajadores, Convenio Colectivo del Sector, Ley de infracciones y Sanciones en el Orden Social y disposiciones

complementarias y concordantes que estén vigentes o que se promulguen durante la vigencia del Contrato.

La PROPIEDAD declina, expresamente y de forma general, la responsabilidad que pueda derivarse del incumplimiento de las indicadas obligaciones, pudiéndose resarcir de los perjuicios que pudiesen derivarse de su responsabilidad directa o subsidiaria en la actividad llevada a cabo por el CONTRATISTA o sus subcontratistas, mediante retenciones oportunas del importe de las Certificaciones de obras que se expidan, o con cargo a la liquidación final.

El CONTRATISTA declara y garantiza expresamente que está y estará en todo momento al corriente del pago de todas sus obligaciones y responsabilidades laborales y de Seguridad Social, y que todos y cada uno de los miembros de su personal o plantilla actual que utilice o asigne para la ejecución de la obra contratada estarán debidamente dados de alta en la Seguridad Social, y sus salarios y demás retribuciones serán puntual y debidamente pagados, así como que pagará debidamente las cuotas de Seguridad Social del empresario y de los trabajadores. Respecto de los trabajadores empleados por los subcontratistas el CONTRATISTA vendrá obligado a exigir el cumplimiento de dichas y exactas obligaciones, quedando esta cuestión bajo su entera responsabilidad.

El CONTRATISTA será el responsable absoluto y único ante los Tribunales del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior y en especial será responsable de los accidentes que sobreviniesen en la obra objeto de este contrato.

El CONTRATISTA deberá presentar a la PROPIEDAD, en cuanto sea requerida para ello por la PROPIEDAD o por el Coordinador de Seguridad y Salud, los siguientes documentos:

A) PREVIAMENTE AL COMIENZO DE LOS TRABAJOS:

- Copia de Escrituras de constitución y apoderamiento, así como cualesquiera otras a satisfacción de la PROPIEDAD.
- Poder Notarial del firmante
- Copia D.N.I. del firmante
- Copia Epígrafe Licencia Fiscal
- Documento justificante de estar al corriente de pago en la Seguridad Social
- Documento justificante de estar al corriente de pago en la Agencia Tributaria
- Copia del seguro de Responsabilidad Civil
- Copia justificante estar al corriente de pago del seguro de Responsabilidad Civil
- Copia del seguro de Accidentes de Convenio
- Copia justificante estar al corriente de pago del seguro de Accidentes de Convenio.
- Copia del Registro de Empresas Acreditadas (REA).
- Cuentas anuales auditadas del último ejercicio.
- Documentación de la titularidad y domicilio de la cuenta bancaria en las que se abonarán los servicios del tercero.

B) DURANTE LA EJECUCIÓN Y MENSUALMENTE:

- Partes de Alta de los nuevos trabajadores que se incorporen, y Baja de los que vayan cesando.
- Presentación mensual de los Boletines de Cotización y Relación Nominal (TC-1 y TC-2)
- Certificación específica de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, emitido a estos solos efectos por la AEAT.
- Certificación de la Seguridad Social acreditativa de estar al corriente de sus obligaciones sociales.
- Documento de Plan de Contrataciones actualizado según describe en el apartado III de la cláusula Sexta.

C) PERMANENTE EN OBRA

- Entre otros documentos, la documentación de la subcontratación exigida por la Ley 32/2006, de 18 de octubre reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción y Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto que la desarrolla.

Estos requisitos serán imprescindibles para la tramitación de las Certificaciones de Obra, pudiendo la PROPIEDAD retener los pagos de las Certificaciones en caso de que, reclamados los documentos antes relacionados al CONTRATISTA, éste no los facilitare o no fueran positivos en su contenido.

- 5.- En cuanto al Plan de Seguridad y Salud, redactado por el CONTRATISTA antes del inicio de las obras, cumplirá lo establecido en el ámbito de la Administración Local por Reales Decretos 555/1986 del 21 de febrero, 84/1990 de 19 de Enero, 1627/1997 de 24 de Febrero por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y posteriores concordantes.

Asimismo, será el responsable de las condiciones de Seguridad y Salud y de Prevención de Riesgos Laborales de todos los trabajos de la obra objeto del contrato y está obligado a adoptar y a hacer cumplir las disposiciones vigentes sobre esta materia, las medidas y normas que dicten los organismos competentes, las exigencias contenidas en los Pliegos de Condiciones, los que figuren en el Estudio de Seguridad y Salud, y las que fije el Comité de Seguridad de la Obra.

Deberá aportar su Plan Específico de Seguridad y se obligará a mantener en perfecto estado todos los medios generales y de seguridad que utilice en la realización de sus trabajos.

El CONTRATISTA indemnizará a la PROPIEDAD por todas las sanciones y penalidades económicas que le sean impuestas a ésta y que sean debidas al incumplimiento o inobservancia por el CONTRATISTA de las obligaciones establecidas en este apartado y en especial de las derivadas del Plan de Seguridad y Salud, legislación de Prevención de Riesgos Laborales, de las obligaciones salariales y de Seguridad Social.

- 6.- Antes de comenzar la obra, la PROPIEDAD, suscribirá con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia un Seguro Todo Riesgo Construcción, por cuantía equivalente al 100% del precio de ejecución de la obra y para el que el CONTRATISTA admite conocer sus características aceptando las mismas. El importe de dicho seguro será repercutido y abonado por el CONTRATISTA en un único pago que será descontado en la primera certificación de obra. Dicho importe podrá ser revisado si se producen incrementos del presupuesto contratado, y el

importe de dicho incremento será abonado por el CONTRATISTA en la siguiente certificación de obra que se produzca.

Asimismo, el CONTRATISTA deberá suscribir, o tener suscrito, con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia un Seguro de Responsabilidad Civil General con coberturas de explotación, patronal y cruzada por un importe mínimo de SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000 EUROS), en caso de siniestro, y SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 EUROS) por víctima. Asimismo, este seguro cumplirá con lo establecido en el **Anexo VIII**.

Todos los seguros contratados por el CONTRATISTA no tendrán ningún tipo de franquicia.

El CONTRATISTA deberá remitir a la PROPIEDAD, dentro de los diez días naturales siguientes a la firma de este Contrato, copia de la póliza del Seguro de Responsabilidad Civil suscrita, así como los recibos acreditativos de estar al corriente de pago. En caso de que el CONTRATISTA incumpliera con la obligación de suscribir el citado seguro o de que existiera disconformidad con sus términos, la PROPIEDAD podrá suscribir el seguro con la Compañía que considere oportuno, descontando el importe de las primas de las certificaciones de obra ejecutada, sin perjuicio de reclamar asimismo al CONTRATISTA los daños y perjuicios correspondientes. En cualquier caso, el CONTRATISTA se compromete a mantener indemne a la PROPIEDAD por cualquier eventualidad que debiera haber recogido el Seguro de Responsabilidad Civil conforme a lo acordado en el **Anexo VIII**.

La misma facultad tendrá la PROPIEDAD en el supuesto de que, en cualquier momento, el CONTRATISTA dejara de estar al corriente en el pago de las primas, si se pagan fraccionadas, o diese lugar a la extinción del seguro. La PROPIEDAD podrá, en cualquier momento, exigir al CONTRATISTA la exhibición de los recibos acreditativos del pago de las primas.

Ninguno de los seguros mencionados en la presente estipulación, limitarán en modo alguno la responsabilidad del CONTRATISTA con arreglo a las obligaciones contractuales y legales. Por tanto, el CONTRATISTA responderá de los daños producidos aun cuando éstos superen el máximo previsto en dichas pólizas.

El CONTRATISTA eximirá a la PROPIEDAD de toda reclamación por muerte o accidente de sus propios empleados y de cualquier otra persona que bajo su dirección trabaje en la obra, así como de las planteadas por terceros, relativas a daños en la propiedad, que se produzcan o resulten de accidentes, acciones u omisiones del CONTRATISTA o por fallos de garantías.

- 7.- El CONTRATISTA se hará responsable de los robos y deterioros de todos los materiales y medios auxiliares que se puedan producir durante el transcurso de la obra, tanto suyos como de sus subcontratistas. Asimismo, será responsable también de los materiales pertenecientes a las empresas contratadas directamente por la Propiedad, una vez instalados.
- 8.- El CONTRATISTA responderá de todas las reclamaciones, incluso aquellas dirigidas contra la PROPIEDAD, por los daños personales o materiales que como consecuencia de la ejecución de las obras o de acciones y omisiones del CONTRATISTA y sus empleados, o de los subcontratistas y sus empleados, puedan causarse al personal de la PROPIEDAD o a terceros. Asimismo, responderá en los mismos términos de los daños causados a la urbanización e

instalaciones u otros bienes de la PROPIEDAD o de terceros. En caso de que dicha urbanización no se encontrase finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento, el CONTRATISTA permitirá y facilitará la ejecución de trabajos que estuviesen sin ejecutar en las zonas contiguas a la parcela donde está realizando los trabajos para la PROPIEDAD

- 9.- El CONTRATISTA se obliga a facilitar a la Dirección Facultativa de la obra, en el momento mismo en que se lo pida acceso en cualquier tiempo a la obra.
- 10.- EL CONTRATISTA se obliga a entregar a la Dirección Facultativa de la obra, en el momento mismo en que se instalen, copias de todas y cada una de las llaves que se utilicen en obra, tanto las referidas a las viviendas propiamente dichas como a sus anexos, a los suministros de las mismas, a la valla de obra, etc. de forma tal que la Dirección Facultativa siempre pueda tener acceso en cualquier tiempo a la obra.
- 11.- Serán de cargo del CONTRATISTA y de su responsabilidad la obtención de cualquier licencia (excepto licencia de obra), permiso, certificación o documentación que sea necesario para la correcta ejecución de los trabajos contratados, con cualquier tipo de organismo público o privado que así lo requiera. Entre otros, y con carácter enunciativo y no limitativo estarían los permisos de ocupación de vía pública, permisos de vertidos de residuos, permisos de vertido de aguas subterráneas, permisos de cortes de tráfico, etc. En caso de que la PROPIEDAD haya solicitado alguna licencia o permiso anteriormente a la contratación de los trabajos, en el momento de la firma de este contrato, el CONTRATISTA se hará cargo de dichas licencias realizando al mismo tiempo las gestiones del cambio de titularidad de las mismas.

Además, el CONTRATISTA se compromete a atender y a tramitar cualquier requerimiento del Ayuntamiento relativo a la Licencia de Obra o a la Licencia de Primera Ocupación en un plazo no superior a una semana. Si el incumplimiento de este compromiso conllevase un retraso en la concesión de cualquiera de estas Licencias, Neinor se reserva el derecho a reclamar al CONTRATISTA por los daños y perjuicios que este retraso le ocasione, y a aplicar las penalidades por incumplimiento de plazos del Contrato.

- 12.- En caso de que la parcela tenga abierto un expediente arqueológico, los trabajos se realizarán cumpliendo con lo establecido en el mismo y de acuerdo a la normativa vigente al respecto. La consultoría arqueológica correrá a cargo de La PROPIEDAD.

DECIMOCTAVA.- CLÁUSULA DE CONTROL DE PAGOS A TERCEROS.

1.- El CONTRATISTA se obliga a facilitar la PROPIEDAD, cuando esta así lo requiera, información detallada relativa a las obligaciones asumidas frente a terceros y al grado de cumplimiento de tales obligaciones.

2.- La PROPIEDAD tendrá derecho a comprobar, por sí mismo o por medio de terceros, el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de las referidas obligaciones. A estos efectos, el CONTRATISTA permitirá el acceso y pondrá a disposición de la PROPIEDAD toda la documentación económica, jurídica, fiscal y contable, cualquiera que sea el soporte en el que figure, cuyo análisis se considere relevante para realizar de forma adecuada la comprobación del cumplimiento de las obligaciones frente a terceros por parte del CONTRATISTA.

3.- El incumplimiento total o parcial por parte del CONTRATISTA de sus obligaciones frente a terceros o el retraso en el cumplimiento de dichas obligaciones, facultará a la PROPIEDAD para (i) retener al CONTRATISTA de los pagos pendientes el importe de las obligaciones de pago no cumplidas; (ii) abonar a los terceros acreedores del CONTRATISTA, con cargo a las cantidades retenidas, los créditos vencidos, líquidos y exigibles que tales acreedores pudieran ostentar frente al CONTRATISTA; y (iii) declarar el vencimiento anticipado del Contrato sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del CONTRATISTA y asumiendo la Propiedad como única obligación la de abonar las cantidades que se hubieran devengado a favor de aquél hasta ese momento como consecuencia de los trabajos realizados conforme al presente Contrato, siempre y cuando el CONTRATISTA no tenga deudas frente a terceros.

Todo lo anterior sin perjuicio de la correspondiente reclamación por daños y perjuicios a la que la PROPIEDAD pueda estar facultada en virtud del incumplimiento de las obligaciones frente a terceros del CONTRATISTA, incluyendo sin limitación, cualquier daño reputacional.

DECIMONOVENA.- CONTROL DE CALIDAD

Todas las pruebas y ensayos previstos en el Programa de Control de Calidad, elaborado de conformidad con la legalidad vigente, serán por cuenta y cargo de la PROPIEDAD.

Para la realización de este control de calidad externo, el CONTRATISTA dispondrá de todos los medios auxiliares necesarios (andamiajes, agua, electricidad, etc.), facilitando en todo momento las labores de este control de calidad.

La existencia de un control de calidad externo de las obras no exime la responsabilidad del CONTRATISTA de la realización de un control de calidad propio de los trabajos a ejecutar. El control de calidad del CONTRATISTA se extenderá a los trabajos subcontratados por éste y, en todo caso, a los trabajos que se hayan realizado bajo su supervisión o control.

La Dirección Facultativa podrá rechazar los materiales que no tengan las calidades contratadas, pudiendo solicitar en cualquier momento Certificado de origen y garantía de los mismos.

Los materiales y la forma de su empleo estarán de acuerdo con los documentos del Contrato, las reglas usuales de buena práctica y las instrucciones de la Dirección Facultativa, la cual podrá solicitar al CONTRATISTA que le presente muestras de todos los materiales que piensan utilizar, según los plazos establecidos en el presente contrato para permitir ensayos, aprobaciones, o el estudio de soluciones alternativas. La constructora deberá aportar no más tarde de 15 días desde el inicio de los trabajos, el plan de entrega de las muestras de cada uno de los materiales y acabados que se van a ejecutar en la obra

Igualmente, el CONTRATISTA estará obligado a la demolición y reconstrucción a su costa, de cuantas unidades de obra estén mal ejecutadas, sin que pueda servir de excusa el que dichas unidades hayan sido certificadas con anterioridad, así como deberá asumir el coste de todas las pruebas que con carácter extraordinario se hayan tenido que realizar por mala ejecución en los trabajos. Cuando la demolición de las partes mal ejecutadas pudiera causar, a juicio razonado de la Dirección Facultativa, retrasos o perjuicios a la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa podrá ordenar las medidas paliativas que estimara convenientes.

El CONTRATISTA se verá obligado a realizar todos los cambios, adecuaciones o restituciones dictaminadas por los informes de control de calidad que se produzcan, sin verse afectado por dichos requisitos ni los plazos ni los costes de ejecución de las obras, salvo que los defectos detectados estén originados por errores de Proyecto o de la Dirección Facultativa.

VIGÉSIMA.- SEGURIDAD Y SALUD

El CONTRATISTA desarrollará el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo específico para esta obra, siguiendo las directrices del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, y deberá presentarlo antes del inicio de obras al Coordinador de Seguridad y Salud para su aceptación.

Los honorarios del Proyecto de Seguridad y Salud, así como los honorarios de Coordinación de la Seguridad y Salud en las fases de Proyecto y de Ejecución, serán por cuenta de la PROPIEDAD, no así la ejecución del Plan de Seguridad y Salud y su cumplimiento, que será por cuenta del CONTRATISTA. Cualquier modificación a dicho Plan, deberá contar con la aceptación por anticipado y por escrito del Coordinador de Seguridad y Salud, Dirección Facultativa y la PROPIEDAD, correrá a cargo del CONTRATISTA, con la ejecución de su correspondiente anexo.

Una copia del mencionado Plan de Seguridad existirá en la obra, encontrándose en la oficina de la misma y estando, en todo momento, a disposición del CONTRATISTA.

Es obligación del CONTRATISTA y de todo el personal que a su cargo trabaje en esta obra cumplir estrictamente toda normativa legal vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, así como conocer y poner en práctica todas las medidas de seguridad y prevención materializadas en el mencionado Plan de Seguridad y que afecten a los trabajos contratados.

El CONTRATISTA se responsabiliza de cumplir y hacer cumplir a sus trabajadores todas las medidas del Plan de Seguridad que afecten a los trabajos que en esta obra debe realizar, asumiendo todas las responsabilidades y/o sanciones que pudieran derivarse del incumplimiento de las mencionadas medidas de seguridad.

Igualmente, el CONTRATISTA se obliga a dar estricto cumplimiento a las obligaciones empresariales, respecto de los trabajadores, de información, formación técnica y práctica adecuada y suficiente, consulta y participación, etc., contenidos en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales de 1995, así como en el Real Decreto 1627/97 de 24 de Octubre sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

Deberá igualmente, atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del Coordinador en materia de seguridad durante la ejecución de la obra y, en su caso, de la Dirección Facultativa.

El CONTRATISTA se hace responsable de cualquier incumplimiento de los señalados en la presente estipulación sin perjuicio de las obligaciones que incumban *ex lege* al PROMOTOR, como la formulación de un Estudio de Seguridad y Salud a través de técnico competente, la designación del Coordinador de Seguridad en fase de obra y la cumplimentación y remisión a la autoridad Laboral de la “Apertura Centro de Trabajo”.

El CONTRATISTA se obliga a contratar a su coste a una empresa especializada en implantación en materia de Seguridad y Salud en obra, cuyo cometido específico será el de encargarse de implantar todos los medios de seguridad colectivos que impone la

legislación vigente, así como de reponer aquellas que por circunstancias de los trabajos se hubieran de retirar momentáneamente. El resto de subcontratas tienen la misma obligación en cuanto a reposición de elementos de seguridad, asumiendo en su caso las sanciones que pudieran derivarse de su incumplimiento.

VIGESIMOPRIMERA.- TERMINACIÓN Y RECEPCION DE LAS OBRAS

Una vez realizada la totalidad de las obras objeto del Contrato, el CONTRATISTA vendrá obligado a proceder, antes de la Recepción, a la realización de una limpieza final detallada interior (vidrios, sanitarios, puertas, mobiliario cocinas, paredes y suelos, etc) de cada una de las viviendas, trasteros y garajes, a satisfacción de la PROPIEDAD y de la Dirección Facultativa. La limpieza incluirá los materiales y acabados de las unidades de obra, incluso aquellos contratados directamente por la propiedad.

El CONTRATISTA comunicará por escrito a la PROPIEDAD, la fecha de terminación de los trabajos, incluida limpieza final de la obra y repasos, lo que deberá comunicar con 30 días de antelación como mínimo a dicha fecha.

La PROPIEDAD, procederá a realizar antes de la recepción de la obra, conjunta o separadamente del CONTRATISTA, la lista de repasos (listado 1) que a juicio de la Dirección Facultativa sean necesarios realizar para poder aceptar y dar por correctamente ejecutada la obra.

Dichos repasos deberán estar totalmente finalizados a satisfacción de la Dirección Facultativa en un plazo máximo de 15 días desde la confección de la lista y su entrega al CONTRATISTA. Si ello fuera así o los repasos pendientes no impidieran la recepción, se procederá a suscribir por las partes el "Acta de Recepción de la Obra" con o sin defectos, dependiendo si se han ejecutado la totalidad de los repasos o por el contrario quedan parte por ejecutar que permiten la recepción.

Se considera que los repasos no impiden la recepción, cuando éstos no impidan, a juicio de la PROPIEDAD, la entrega de las viviendas a los respectivos clientes.

Los defectos que no hubieran impedido el levantamiento del Acta de Recepción deberán ser subsanados por el CONTRATISTA en el plazo máximo improrrogable de 15 días desde la firma de dicha Acta.

En el caso de que los repasos pendientes a realizar no estuvieran concluidos e impidieran la recepción o faltara parte de la documentación necesaria para efectuar la misma, a entregar por el CONTRATISTA a la PROPIEDAD en el momento que esta lo solicite, no se procederá al levantamiento del Acta de Recepción de la Obra, y la PROPIEDAD podrá discrecionalmente dar un nuevo plazo al CONTRATISTA o realizar tales repasos por sí misma o por terceros con cargo a las cantidades que tuviera en su poder pendientes de abono al CONTRATISTA.

Se establece la fecha del Acta de Recepción de la Obra, como fecha de finalización de la obra, objeto del Contrato, independientemente de la fecha del Certificado Final de Obra emitido por la Dirección Facultativa.

A tales efectos, se establece que la última certificación de obra será aprobada simultáneamente al levantamiento del Acta de Recepción de la Obra sin defectos, o bien en caso de que esta haya sido firmada con defectos, a la firma posterior de la Lista de Subsanación de Repasos ya subsanados y, en cualquier caso, a la posterior firma del Acta de Liquidación de Obra.

A petición de la PROPIEDAD podrán ser objeto de recepción parcial aquellas zonas de la obra cuyos Trabajos debieron quedar ultimados en los plazos establecidos en el programa de Trabajos correspondiente, cualquiera que fuera el estado en que se encuentren. De no estar ultimados o no ser conformes, a juicio de la PROPIEDAD, se levantará Acta de Recepción Parcial con Disconformidad y la PROPIEDAD podrá, con el procedimiento establecido en los puntos anteriores, entrar en la obra, para ejecutar las obras de reparación y subsanación pertinentes por sí misma o a través de un tercero al que pudiera contratar a estos efectos, siendo repercutidos al CONTRATISTA todos los costes, honorarios, gastos e impuestos que, en su caso, se devengasen de esta actuación, y ello sin perjuicio de la responsabilidad que le pudiera ser exigible al CONTRATISTA por incumpliendo contractual.

Todas las actas de recepción, cualquiera que fuera el alcance de éstas (total o parcial, con o sin conformidad) se substanciarán con la asistencia y firma del CONTRATISTA, la Dirección Facultativa y la PROPIEDAD, y previa entrega de todas y cada una de las llaves de la Obra, tanto de las viviendas propiamente dichas, como de sus anexos y de las zonas comunes, así como de los documentos necesarios y dictámenes preceptivos con la anterioridad que la PROPIEDAD considere para la puesta en funcionamiento de los Trabajos y de todas sus partes.

Dado que la obra a ejecutar está ubicada en un sector urbanizado, el CONTRATISTA debe dejarlo en el mismo estado en que lo recibió al comienzo de sus trabajos, quedando obligado a reparar a su cargo cualquier desperfecto que pueda producirse en dicha urbanización como consecuencia de la ejecución de la obra. Así mismo será responsabilidad del CONTRATISTA, cualquier multa o sanción que por este motivo se puedan imponer por ayuntamientos u otros organismos. En caso de impago, la PROPIEDAD podría abonarlas en su nombre deduciendo los importes de facturas, certificaciones o retenciones pendientes. En todo caso, el CONTRATISTA, mantendrá indemne a la PROPIEDAD por cualquier multa o sanción en relación con los desperfectos que puedan producirse en la urbanización y, en su caso, responderá de los daños y perjuicios causados a la PROPIEDAD por cualquier daño.

El CONTRATISTA se compromete a solicitar y obtener, en tiempo y forma, los correspondientes Proyectos de Instalaciones y de Actividad, boletines y demás documentación que ha quedado reseñada anteriormente y en la presente estipulación, así como a su total seguimiento, debiendo estar en poder de la PROPIEDAD todos los proyectos y boletines de las instalaciones para que esta pueda proceder a la correcta contratación de todos los suministros en el momento que esta los solicite. Es también requisito indispensable para la firma del Acta de Recepción de la Obra el que el CONTRATISTA haya hecho entrega a la PROPIEDAD con la anterioridad que esta considere, además de la documentación antes citada, así como de los certificados individuales de pruebas de buen funcionamiento de todas y cada una de las instalaciones existentes en el edificio, así como la documentación necesaria que la competa, para que la propiedad pueda proceder a contratar con las distintas compañías suministradoras las acometidas definitivas.

Se entenderá que están terminados los trabajos de construcción cuando la obra ejecutada se encuentre en condiciones de ser ocupada, limpia y en funcionamiento, debiendo además el CONTRATISTA dejar para cada una de las viviendas 1m² de piezas cerámicas de cada uno de los modelos de baldosa empleados en los solados y alicatados de la vivienda en cuestión, colocándolos en su caso en el interior del trastero vinculado a la vivienda o en el lugar designado en cada caso por la PROPIEDAD.

Se dejarán asimismo para cada portal, 1m² de piezas de cada uno de los materiales empleados en las zonas comunes, que se colocarán en el trastero comunitario o en el lugar designado en cada caso por la PROPIEDAD

Serán responsabilidad del contratista, la ejecución de todos los repasos existentes en la obra, tanto los comunicados por la Propiedad como las listas confeccionadas por los propietarios de las viviendas. No se entenderá la obra terminada hasta que no se hayan ejecutado completamente dichos repasos.

En el momento que la PROPIEDAD lo solicite, el CONTRATISTA deberá hacer entrega a esta de todos los permisos, Proyectos de instalaciones, dictámenes, garantías de maquinaria e instalaciones de diferentes unidades de obra y, en definitiva, el "Dossier" de control de calidades, certificados de homologación, marcas, sellos de calidad, autorizaciones de uso y, muy especialmente, todo aquello exigible para el cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la Ley de Ordenación de la Edificación, además de la puesta a disposición de la PROPIEDAD de toda la documentación de los seguros concertados, incluso los de correcto funcionamiento, garantías e instrucciones de uso y mantenimiento.

Así mismo el CONTRATISTA entregará a la PROPIEDAD en el momento que esta lo solicite la siguiente documentación:

- Los datos y documentos necesarios de las modificaciones aprobadas y relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la documentación relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

- Los datos y documentación necesaria de la obra ejecutada para la elaboración del "Libro del Edificio" dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Asimismo, si fuera necesario, estará incluido el suministro y colocación de armario para la conservación de dicho documento.

- Los documentos que sean necesarios para proceder a la contratación de los servicios y suministros de energía eléctrica, gas, luz, telecomunicaciones, teléfono, protección contra incendios, etc.

Dichos documentos deberán estar visados y legalizados por los organismos o entidades que sean preceptivos de tal forma que los compradores de las viviendas puedan proceder con las compañías suministradoras, a salvo de la obtención, en su caso, de las correspondientes Licencias de Primera Ocupación o Funcionamiento de las Actividades, a contratar inmediatamente los referidos servicios y suministros.

En definitiva, el CONTRATISTA deberá hacer entrega a la PROPIEDAD, en el momento que esta lo solicite, de toda la documentación que sea necesaria para que la PROPIEDAD solicite y obtenga la Licencia de Primera Ocupación o Habitabilidad y las demás Licencias de Funcionamiento y Apertura que, en su caso, sean preceptivas.

De toda la documentación citada se entregará por el CONTRATISTA a la PROPIEDAD tres copias, en formato físico y en formato digital (CD, USB, etc.).

Asimismo, el CONTRATISTA se obliga a comparecer en la Notaría que designe la PROPIEDAD al objeto de otorgar la Escritura de Declaración de Obra Nueva del Proyecto. Al efecto, la PROPIEDAD notificará al CONTRATISTA la fecha y hora del referido otorgamiento.

VIGESIMOSEGUNDA.- PLAZO DE GARANTIA

Se establece el plazo de garantía de la obra ejecutada según lo marcado por la LOE según los siguientes plazos, contado a partir de la fecha del Acta de Recepción de la Obra:

- a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3, de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre.
- c) Durante un año los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Durante dichos plazos el CONTRATISTA garantiza solidariamente con el fabricante correspondiente el material utilizado en la ejecución del objeto del presente Contrato.

En ningún caso estas garantías serán menores a las legalmente establecidas. Esta garantía se entiende sin perjuicio de la exigible al Contratista en los supuestos de responsabilidad por vicios ocultos.

Asimismo, durante dicho plazo, vendrá obligado a reparar, corregir o subsanar los defectos, desperfectos o anomalías que se produzcan a consecuencia de vicios o defectos de la construcción, mala calidad de los materiales empleados, empleo de materiales inadecuados o incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas. Dichas reparaciones, caso de ser necesarias, se llevarán a cabo en todo momento por personal propio o designado expresamente por el CONTRATISTA y serán requeridas por la Dirección Facultativa siendo de obligado cumplimiento para el CONTRATISTA.

Por tanto, el CONTRATISTA vendrá obligado, a atender y subsanar todos aquellos remates y deficiencias de las viviendas imputables al mismo, que sean requeridas por la PROPIEDAD.

La solicitud de reparación, subsanación o correcciones de obra que pudieren hacerse al CONTRATISTA, se realizarán por escrito.

Tanto si el contratista se niega a realizar tales trabajos, como si no da una respuesta por escrito en el plazo máximo de 7 días para las deficiencias de pequeña entidad y de 24 horas para aquellas que afecten a la habitabilidad de la vivienda, contados a partir de la comunicación a tal efecto por parte de la PROPIEDAD, manifestando su compromiso al inmediato inicio de los mismos, o en cualquier caso, no procede al inicio de los trabajos en dicho plazo máximo, la PROPIEDAD podrá realizar las obras con terceros con cargo a la retención. El plazo de ejecución de dichos repasos será como máximo de 15 días desde su comunicación. En este supuesto las partes acuerdan que el coste de ejecución de la reparación, subsanación o corrección estará compuesto por la suma de todas las facturas emitidas incrementadas en un 20%, en concepto de gastos de administración, gestión y dirección en que la PROPIEDAD se ha visto obligada a incurrir como consecuencia del incumplimiento del CONTRATISTA, todo ello con cargo a la retención.

El CONTRATISTA deberá cumplir con el procedimiento y plazos para la gestión de la posventa de la PROPIEDAD, según se detalla a continuación:

- En caso de que el CONTRATISTA no resuelva aquellos defectos señalados en el Listado 1, tanto los que impidan el levantamiento del Acta de recepción, como los que no, en los plazos determinados en la Estipulación Vigésimoprimera, Neinor Homes tendrá la posibilidad de solventarlas con cargo a sus retenciones comunicando tal hecho mediante Burofax al contratista con la mera constatación de dicho retraso. El coste se calculará según lo descrito en la presente estipulación
- La PROPIEDAD, convocará tras la escrituración de las viviendas una visita con los propietarios, donde se realizará un listado de incidencias (listado 2). En caso de no resolución de dichas incidencias o de las que surjan con posterioridad en un plazo máximo de 21 días desde la recepción por parte del CONTRATISTA, Neinor Homes tendrá la posibilidad de solventarlas con cargo a sus retenciones comunicando tal hecho mediante Burofax al contratista con la mera constatación de dicho retraso. El coste se calculará según lo descrito en la presente estipulación
- Deberá contar con los recursos necesarios para disponer del manejo y capacidad de acceso al sistema de gestión de la PROPIEDAD (PRINEX) de forma que se puedan consultar el estado de incidencias.
- El plazo máximo para ponerse en contacto con el cliente para concertar cita, una vez que este ha comunicado una incidencia será de 48 horas.
- En caso de no aceptación de reclamación de un propietario, el plazo máximo para comunicar a Neinor Homes el motivo del rechazo será de 48 horas.
- El envío de presupuesto y plazo de ejecución para realización de trabajos encargados por Neinor Homes se realizará en un plazo no superior a 72 horas.
- El CONTRATISTA dispondrá de personal técnico de posventa en las visitas de cortesía con los propietarios
- El responsable de posventa del CONTRATISTA deberá participar en la reunión de coordinación de proceso de posventa a la recepción de la obra (entre recepción listado 1 y visita de cortesía) junto con el responsable de posventa de la PROPIEDAD. Esta reunión se realizará semanalmente entre el departamento de posventa del Contratista y Neinor Experience hasta que la PROPIEDAD lo considere necesario.

Lo prevenido respecto del plazo de garantía se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades establecidas en el artículo 1.591 y concordantes del Código Civil y de todas aquellas obligaciones impuestas al CONTRATISTA en el artículo 1.258 del mismo texto legal y en la Ley de Ordenación de la Edificación.

VIGESIMOTERCERA.- RESOLUCION DEL CONTRATO

Serán causas de resolución de este Contrato por parte de la PROPIEDAD, además de los referidos especialmente en el cuerpo del presente Contrato:

- I. La mala calidad en la ejecución de los Trabajos por parte del CONTRATISTA o en los materiales empleados por el mismo en los Trabajos.
- II. El incumplimiento de los plazos total y parciales de ejecución de los Trabajos, así como la insuficiencia de personal, equipos y/o reiterada escasez de medios empleados en los mismos que indiquen, a juicio de la PROPIEDAD o de la Dirección Facultativa, que no será posible el cumplimiento de los plazos estipulados.
- III. El incumplimiento por parte del CONTRATISTA de las obligaciones laborales y de Seguridad Social de acuerdo con lo estipulado en este Contrato, así como de las normas y medidas de Prevención de Riesgos y Salud Laboral.
- IV. La cesión o subcontratación a terceros de todo o parte de los Trabajos sin el previo y expreso consentimiento por escrito de la PROPIEDAD, de acuerdo con lo estipulado en este Contrato.
- V. Por abandono de los Trabajos por parte del CONTRATISTA por tiempo superior a 3 días consecutivos o de forma alterna, siempre que la ausencia no se deba al proceso lógico constructivo y esté en conocimiento de la PROPIEDAD.
- VI. La negativa por parte del CONTRATISTA a acatar y ejecutar cuantas ordenes e indicaciones le sean dadas por la PROPIEDAD y/o la Dirección Facultativa en el ejercicio de su facultad de supervisión técnica, según lo estipulado en otras cláusulas de este Contrato.
- VII. El incumplimiento por parte del CONTRATISTA de la obligación de subsanar o reparar los fallos o defectos detectados en los Trabajos.
- VIII. La falta de firma por el CONTRATISTA del Acta de Replanteo o del Acta de Recepcion de la obra.

Si se diera cualquiera de estas causas, la PROPIEDAD avisará por escrito de tal circunstancia al CONTRATISTA. Si en el plazo de una semana el CONTRATISTA no hubiera subsanado el problema, la PROPIEDAD podrá resolver el Contrato sin más aviso.

Además de lo anterior, también serán causas de resolución por ambas las partes, las siguientes:

- I. El mutuo acuerdo de las partes con los efectos que en el mismo se establezcan.
- II. El incumplimiento por alguna de las partes de cualquiera de las cláusulas de este Contrato o sus Anexos. En este caso ambas partes se comprometen a notificar fehacientemente por escrito a la otra de tal circunstancia concediéndose mutuamente un plazo de una semana para la subsanación de tal incumplimiento.
- III. La quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores de cualquiera de las partes contratantes, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada uno pudieran corresponder.
- IV. La extinción por cualquier causa de la personalidad jurídica de alguna de las partes contratantes o la muerte del Contratista de ser este una persona física si los herederos no continúan con la actividad.

La resolución del Contrato por causas imputables al CONTRATISTA llevará aparejada la pérdida del importe de las garantías correspondientes constituidas en concepto de indemnización por los perjuicios que la resolución pueda ocasionar a la PROPIEDAD.

Asimismo, la PROPIEDAD podrá hacer efectivos automáticamente los cargos necesarios por penalizaciones, indemnizaciones, deudas del CONTRATISTA con la Seguridad Social o con sus empleados, etc. contra las cantidades pendientes de abono de ésta, las retenciones o cualquier otro Trabajo que tenga contratado con el CONTRATISTA.

Igualmente podrá exigir o compensar de cantidades pendientes de pagos, cuantos gastos de carácter judicial o extrajudicial, incluidos los de Abogados, Notarios y Procuradores aunque no sea preceptiva su intervención, se hayan ocasionado con motivo del incumplimiento y/o resolución del Contrato por causas imputables al CONTRATISTA, así como los de terminación o puesta a punto de las instalaciones que este hubiera dejado de ejecutar o que estuvieran ejecutadas incorrectamente.

Todo ello con independencia del derecho de las partes, a exigir indemnización por los daños y perjuicios que se les haya ocasionado por la resolución.

VIGESIMOCUARTA.- PROPIEDAD, POSESIÓN Y RIESGO

La ejecución del Contrato se realizará a riesgo y ventura del CONTRATISTA y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de destrucción, pérdida, averías o perjuicios ocasionados en las obras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.589 y 1.590 del Código Civil.

La propiedad de las obras, sin embargo, a medida que se vayan ejecutando e incorporando al suelo y se instrumente el pago de las mismas, se entenderá transferida con carácter real automáticamente a la PROPIEDAD. En consecuencia, el CONTRATISTA no podrá pretender en ningún caso derecho real alguno, ni pleno ni limitado sobre las obras ya realizadas.

No obstante lo prevenido en el párrafo anterior, cualesquiera pérdidas, daños o menoscabos que las obras puedan experimentar, hasta la Recepción de las obras a conformidad de la PROPIEDAD, correrán íntegramente a cargo del CONTRATISTA, como riesgo empresarial que el mismo asume; sin perjuicio de la responsabilidad en el periodo de garantía conforme a la Estipulación Decimonovena.

Sobre la totalidad del terreno y de la obra que sobre el mismo se vaya ejecutando la PROPIEDAD conservará en todo momento la plenitud de los poderes posesorios, que el CONTRATISTA le reconoce desde ahora. Para ello, la PROPIEDAD siempre mantendrá una persona destacada en obra que la representará a estos efectos posesorios según lo prevenido en el artículo 431 del Código Civil, y que podrá formar parte, o no, de la Dirección Facultativa. La PROPIEDAD podrá contratar en cualquier momento un Guarda de Seguridad.

La permanencia del CONTRATISTA en la obra tendrá por ello y siempre, carácter meramente instrumental y por razones de orden práctico, y subordinada a la posesión de la PROPIEDAD, en tanto que actuará con el carácter de servidor de la posesión en beneficio de esta.

El CONTRATISTA renuncia expresamente a cualquier reserva de dominio sobre las obras, materiales e instalaciones en ejecuciones o ejecutados, no pudiendo asimismo realizar subcontrataciones con pactos de reserva de dominio u otros que de igual manera pudiera privar a la PROPIEDAD de los elementos, obras o instalaciones de que se trate.

La extinción normal o anormal de este Contrato por cualquier causa, incluida la resolución anticipada del mismo por causa imputable a la PROPIEDAD, llevarán aparejado el deber de desalojo por el CONTRATISTA, en el plazo máximo de quince días.

En el supuesto de que la PROPIEDAD hubiese adoptado el acuerdo de resolver el Contrato o en el supuesto de que el CONTRATISTA se negara a entregar la obra por

cualquier causa, y previa una comunicación fehaciente al mismo, la PROPIEDAD quedará facultada para hacerse cargo de la obra, sin que el CONTRATISTA pueda invocar eficazmente derecho alguno de retención.

A tal efecto, y si fuera necesario, se levantará la correspondiente Acta, que será suscrita por la PROPIEDAD, la Dirección Facultativa y el CONTRATISTA o, ante la inasistencia de éste debidamente citado con carácter previo, con la intervención de un Notario, procediéndose seguidamente a la medición y liquidación de la obra ejecutada.

En todo caso el saldo resultante de la Liquidación, previas las deducciones correspondientes a cargo del CONTRATISTA y sin perjuicio de las retenciones con finalidad de garantía que procedan conforme a este Contrato, será notificado y ofrecido al CONTRATISTA y si éste lo rehusare, se consignará notarial o judicialmente.

El CONTRATISTA deberá quedar al corriente en el pago de las cuotas de Seguridad-Social, así como de las correspondientes liquidaciones de los Contratos de Trabajo u otros de acuerdo con la Normativa Laboral específica vigente, quedando la PROPIEDAD exonerada de cualquier pago o responsabilidad que pudiera derivarse de la contratación de personal hecha por el CONTRATISTA, incluyendo las personas subcontratadas por éste y cualesquiera trabajadores o personal a su servicio.

VIGESIMOQUINTA.- CARTELES PUBLICITARIOS

Ambas partes pactan expresamente que la PROPIEDAD podrá colocar, a su entera y libre elección, en cualquier momento de la marcha de los Trabajos y en cualquier lugar de la parcela objeto de actuación (citándose a título meramente enunciativo, que no limitativo, lugares tales como: junto a cierres perimetrales realizados por el CONTRATISTA, sobre cualesquiera espacios libres de edificación, sobre la misma edificación se encuentre ésta en construcción o ya construida, junto a cualesquiera caminos, viales, aceras, se encuentren en construcción o finalizados) cualesquiera vallas publicitarias, monopostes de cualquier naturaleza, con el contenido que igualmente libremente establezca sin solicitar ninguna autorización al CONTRATISTA.

El CONTRATISTA no obstante deberá recabar una autorización expresa de la PROPIEDAD para colocar cualesquiera vallas publicitarias, en cualquier lugar de la parcela objeto de actuación, obra o recinto de trabajo.

La falta de autorización expresa o la denegación a la autorización solicitada implicará la prohibición absoluta para que el CONTRATISTA coloque vallas o monopostes publicitarios de cualquier naturaleza y en cualquier lugar, extendiéndose esta prohibición a todos los gremios y subcontratistas. Será causa de resolución del Contrato el incumplimiento del CONTRATISTA de tales prohibiciones.

El CONTRATISTA queda obligado a incluir tales cláusulas en los contratos que celebre con los gremios y subcontratistas, siendo responsable de los incumplimientos de las mismas.

Será de responsabilidad y cargo del CONTRATISTA el suministro y colocación de los carteles necesarios en la obra según normativa vigente, así como un cartel de obra definido por la propiedad de dimensiones mínimas 6x4m.

VIGESIMOSÉXTA.- SOSTENIBILIDAD

El CONTRATISTA declara conocer que la Propiedad tiene intención de certificar sus edificios con un sello de sostenibilidad se compromete a hacer cuantas labores sean

necesarias, así como a preparar la documentación oportuna para conseguir la citada certificación.

Asimismo, el CONTRATISTA se obliga a disponer dentro del equipo de obra de un experto en estos trabajos, que tendrá la formación y cualificación necesaria para la realización de los mismos con el objeto de llevar a buen fin la obtención de la certificación

Esta cláusula tendrá vigencia siempre y cuando la promoción del presente contrato se certifique en BREEAM

VIGESIMOSÉPTIMA.- TOTALIDAD Y ENMIENDAS

La totalidad de los acuerdos entre las partes está constituida por este Contrato y sus Anexos, el cual sustituye e incorpora todas las discusiones previas y acuerdos entre las partes en relación con el tema objeto del mismo. Este Contrato podrá ser modificado únicamente mediante una enmienda escrita y debidamente firmada por personas autorizadas para concertar acuerdos en representación de la PROPIEDAD y del CONTRATISTA.

VIGESIMOCTAVA.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento de lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 (el “RGPD”), el firmante del presente Contrato por parte del CONTRATISTA (en adelante, el “FIRMANTE”) queda informado de que:

- Sus datos serán incorporados a un fichero responsabilidad de LA PROPIEDAD, cuya finalidad es el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el presente Contrato, y de que tal tratamiento de datos personales se llevará a cabo sobre la base del interés legítimo de LA PROPIEDAD en poder gestionar con tal contacto cualesquiera circunstancias, consultas, dudas o incidencias surgidas en relación con el presente Contrato.
- El FIRMANTE puede contactar con el Delegado de Protección de Datos de Neinor, (a) mediante comunicación postal a la dirección de Neinor Homes, S.A., domiciliada en Calle Ercilla, 24, 2a planta, 48009 Bilbao y con NIF A-95786562, o (b) mediante el envío de un correo electrónico la siguiente dirección: lopd@neinorhomes.com.
- Neinor utilizará los datos personales del FIRMANTE, únicamente, durante el tiempo que resulte necesario para cumplir las finalidades descritas anteriormente. En todo caso, una vez finalizada la relación contractual o jurídica que hubiera motivado el tratamiento, Neinor bloqueará los datos personales del FIRMANTE con el fin de impedir su tratamiento, y los mantendrá, con las preceptivas medidas de seguridad y bloqueados de forma pseudonimizada para su puesta a disposición de Administraciones Públicas y Tribunales en su caso, con el fin de cumplir con las obligaciones legales que pudieren derivarse, durante un período de diez (10) años.
- Para realizar el/los tratamiento/s para la/s finalidades/es arriba indicada/s, Neinor podrá basarse en decisiones automatizadas. En todo caso, con el fin de que el tratamiento de los datos personales del FIRMANTE se realice con las garantías adecuadas, en estos casos, Neinor se limitará a utilizar, exclusivamente, aquellos datos concretos e imprescindibles para la elaboración

del perfil y, en ningún caso, todos aquellos de que, gracias al consentimiento del FIRMANTE, dispusiese. Asimismo, dicho tratamiento automatizado no supondrá, en ningún caso un perjuicio para el FIRMANTE, ni la revelación, exposición, alteración o manipulación de sus datos personales, y sus principales consecuencias serán la remisión de ofertas comerciales personalizadas en función de sus circunstancias y necesidades.

- En tanto en cuanto el CONTRATISTA desee establecer la relación jurídica con la PROPIEDAD descrita con anterioridad, es necesario que Neinor trate los datos personales del FIRMANTE. En consecuencia, la negativa del FIRMANTE a facilitarlos comportará la imposibilidad de que Neinor pueda gestionar el presente contrato.
- Como norma, Neinor no cederá los datos personales del FIRMANTE a nadie, salvo que esté obligado por una ley o que el propio FIRMANTE lo haya autorizado previamente de manera expresa.
- Los datos del FIRMANTE no serán cedidos a entidades domiciliadas en país extranjero alguno.
- El FIRMANTE puede, en todo momento, ejercitar los siguientes derechos sobre sus datos personales:
 - a) Acceso. Tiene derecho a acceder a su información para conocer qué datos personales en concreto está tratando Neinor.
 - b) Rectificación. En determinadas circunstancias, tiene derecho a rectificar aquellos datos personales inexactos que Neinor estuviera tratando.
 - c) Supresión. En determinadas circunstancias, tiene derecho a solicitar la supresión de aquellos datos personales que no desee que Neinor siga tratando.
 - d) Oposición. En determinadas circunstancias, y por motivos relacionados con su situación particular, tiene derecho a oponerse a que Neinor trate sus datos personales, en cuyo caso se mantendrán bloqueados durante el plazo descrito en el punto 4 anterior.
 - e) Limitación del tratamiento. En determinadas circunstancias, tiene derecho a solicitar la limitación del tratamiento de sus datos a aquellas finalidades concretas que desee.
 - f) Portabilidad. En determinadas circunstancias, tiene derecho a recibir aquellos datos personales que hubiera facilitado a Neinor, en un formato estructurado, de uso común y lectura mecánica, y a que Neinor se los transmita a otro responsable del tratamiento distinto a Neinor.
- Para ejercer cualquiera de ellos deberá proceder al envío de una comunicación escrita a Neinor en la que adjunte una copia de su DNI/pasaporte. Podrá hacer llegar tal comunicación (a) mediante correo postal a la atención del Delegado de Protección de Datos y a la dirección indicada anteriormente, o (b) mediante el envío de un correo electrónico la siguiente dirección: lop@neinorhomes.com
- Si no está conforme o considera que Neinor no ha tratado sus datos personales de acuerdo con la normativa, el FIRMANTE puede contactar con el Delegado de Protección de Datos de Neinor a través de la dirección de correo electrónico lop@neinorhomes.com. Asimismo, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

VIGESIMONOVENA.- CONFIDENCIALIDAD

A los efectos del presente Contrato, se considerará información confidencial (la "Información Confidencial") cualquier información proporcionada al CONTRATISTA en relación con los Servicios encomendados, ya sea de forma oral o escrita, así como los propios términos del Contrato.

El CONTRATISTA se obliga a mantener en la más estricta confidencialidad toda la Información Confidencial y se compromete a utilizar dicha información únicamente para los fines establecidos en el Contrato.

Las partes deberán adoptar las medidas de índole medidas de índole técnico y organizativas necesarias para garantizar la seguridad de los datos y evitar su alteración, pérdida tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos suministrados y los riesgos a que están expuestos, ya provengan de la acción humana o del medio físico o natural.

La obligación de confidencialidad permanecerá en vigor tanto durante la vigencia del presente Contrato, como después de la terminación del mismo por cualquier causa, hasta que dicha información llegue a ser de dominio público o, que por otras causas, pierda su carácter de confidencial.

Queda expresamente prohibido al CONTRATISTA revelar a terceros la Información Confidencial.

La obligación de confidencialidad será extensible a cualquier tercero al que el CONTRATISTA dé acceso a la Información Confidencial en ejecución del presente Contrato, siendo el CONTRATISTA responsable frente a la PROPIEDAD del cumplimiento por dichos terceros de las obligaciones de confidencialidad.

En caso de que como consecuencia de la provisión del Servicio el CONTRATISTA accediera a datos de carácter personal de la PROPIEDAD (o de sus clientes o empleados, de los que la PROPIEDAD ahora manifiesta haber obtenido el previo consentimiento), cumplirá con las obligaciones que establece la vigente Ley de Protección de Datos de Carácter Personal y, en especial, lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales.

TRIGÉSIMA.- PREVENCIÓN BLANQUEO DE CAPITALES

EL CONTRATISTA declara conocer y cumplir todas las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en especial la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el RD 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo, impuesta a las personas físicas y jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación y se obliga a cumplir fielmente dichas obligaciones en relación con este contrato.

TRIGÉSIMOPRIMERA.- DEBIDA DILIGENCIA DEL CONTRATISTA

El CONTRATISTA deberá, en el ejercicio de sus actividades, actuar de buena fe, con la debida diligencia y con pleno sometimiento a las disposiciones legales que le sean de aplicación.

Asimismo, y en particular deberá:

- (i) Cumplir, conocer y consultar los procedimientos operativos de la PROPIEDAD, debiendo ajustar su actividad a dichos procedimientos.
- (ii) Ocuparse con la diligencia de un buen comerciante de la gestión y conclusión de los Servicios encomendados, realizando los mismos con agilidad y eficacia y contar con los medios necesarios para prestar los Servicios conforme a lo acordado y en los plazos previstos.
- (iii) Cumplir con todas las obligaciones legales y tributarias que le sean de aplicación y abonar todos los gastos necesarios para el correcto desempeño de su actividad, incluyendo, entre otros, el pago de salarios, seguros sociales, tributos y cualquier otro relativo al personal a su cargo, siendo además responsabilidad del CONTRATISTA el cumplimiento de la normativa laboral. Asimismo, el CONTRATISTA entregará a la PROPIEDAD, a requerimiento de ésta, certificado de estar al corriente de obligaciones de Seguridad Social y certificado acreditativo de hallarse al corriente en el pago de los impuestos correspondientes.
- (iv) El CONTRATISTA vendrá obligado a resarcir a la PROPIEDAD los costes en que ésta incurra si viniera obligada a pagar cualquier cantidad derivada del incumplimiento de las responsabilidades laborales y/o fiscales del CONTRATISTA, incluyendo honorarios de Letrados y Procuradores e importes derivados de resoluciones sancionadoras o actas de liquidación a que diere lugar la intervención de las autoridades competentes.
- (v) Obtener y mantener en vigor las autorizaciones, licencias o permisos administrativos, así como los títulos que, en su caso, le habiliten, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento, para el desarrollo de su actividad.
- (vi) Facilitar a la PROPIEDAD en cualquier momento el acceso a sus oficinas, instalaciones, y documentos utilizados para la prestación de los Servicios que le sean solicitados.
- (vii) Custodiar y/o devolver a la PROPIEDAD todos los documentos que le sean entregados para su gestión o cuya formalización le haya sido encomendada, respondiendo de cualquier pérdida, extravío o destrucción que pudieran sufrir los mismos.
- (viii) Sin perjuicio del mantenimiento de la Póliza de Seguro de responsabilidad Civil que se requiere en el presente contrato, el CONTRATISTA responderá ante la PROPIEDAD de los daños y perjuicios causados a ésta, a los clientes de esta o a cualesquiera terceros, derivados (i) del incumplimiento del presente Contrato, y (ii) de errores o deficiencias en la prestación de los Servicios. La responsabilidad del CONTRATISTA se extenderá a cualquier actuación dolosa o negligente en la prestación de los servicios realizada por sus administradores, directivos, empleados y, en su caso, personal subcontratado.
- (ix) El CONTRATISTA declara y garantiza expresamente, que no se incurrirá en la ejecución del proyecto, en las conductas que se sancionan en el Capítulo Tercero del Título XVI (arts. 325 a 331) del Código Penal y que incluyen diversas conductas por las que, habiéndose vulnerado la normativa protectora del medio ambiente, se ponga en riesgo de grave perjuicio el equilibrio de los sistemas naturales o la salud de las personas. Así mismo se ajusta a lo que se estipula en la normativa vigente

en cuanto al depósito, recogida, transporte, eliminación o aprovechamiento de residuos.

Asimismo, el CONTRATISTA tendrá en consideración y evitará cualquier tipo de conducta que cause o pueda causar daños sustanciales a la calidad del aire, agua, suelo, animales o plantas según la reforma del Código Penal operada por la LO 1/2015.

(x) El CONTRATISTA es un proveedor homologado por la PROPIEDAD y adicionalmente para la realización del presente contrato y de manera previa a la firma del mismo, ha facilitado a la PROPIEDAD la siguiente documentación soporte de la que asegura su integridad y veracidad;

- Copia de Escrituras de constitución y apoderamiento, así como cualesquiera otras a satisfacción de la PROPIEDAD.
- Poder Notarial del firmante
- Copia D.N.I. del firmante
- Copia Epígrafe Licencia Fiscal
- Documento justificante de estar al corriente de pago en la Seguridad Social
- Documento justificante de estar al corriente de pago en la Agencia Tributaria
- Copia del seguro de Responsabilidad Civil
- Copia justificante estar al corriente de pago del seguro de Responsabilidad Civil
- Copia póliza de Accidentes de Convenio
- Copia justificante estar al corriente de pago del seguro de Accidentes de Convenio.
- Copia del Registro de Empresas Acreditadas (REA).
- Cuentas anuales auditadas del último ejercicio.
- Documentación de la titularidad y domicilio de la cuenta bancaria en las que se abonarán los servicios del tercero.

TRIGÉSIMOSEGUNDA.- AUDITORÍA INTERNA Y REUNIONES DE SEGUIMIENTO Y REVISIÓN

La PROPIEDAD se reserva el derecho a auditar el cumplimiento por el CONTRATISTA de la normativa vigente y de las obligaciones a su cargo establecidas en este Contrato.

Por su parte, el CONTRATISTA se compromete a facilitar a la PROPIEDAD la realización de las citadas auditorías, entregando toda la documentación e información que le sea solicitada y absteniéndose de llevar a cabo actuaciones u omisiones que obstaculicen dichas comprobaciones, siempre y cuando ello no suponga el quebrantamiento de la legislación en vigor.

Las auditorías realizadas por parte de la Dirección de Auditoría interna de la PROPIEDAD podrán ser o no, planificadas con el CONTRATISTA, y se podrá revisar el cumplimiento de los aspectos recogidos en el presente contrato, como pueden ser, entre otras, materias de carácter laboral, medioambiental, de seguridad y salud, etc.

Adicionalmente, se convocarán reuniones periódicas entre la PROPIEDAD y el CONTRATISTA para realizar un seguimiento y revisión de la ejecución de los servicios realizada por el CONTRATISTA. Inicialmente, la periodicidad de dichas reuniones será mensual, pudiendo la PROPIEDAD incrementar o disminuir la frecuencia de dichas

reuniones periódicas unilateralmente notificándosele por escrito al CONTRATISTA en cualquiera de las reuniones mantenidas o mediante comunicación enviada conforme a lo acordado en la Estipulación Trigésimo quinta posterior.

La incomparecencia injustificada del CONTRATISTA a cualesquiera de las reuniones facultará a la PROPIEDAD para resolver el presente Contrato y/o reclamar los daños y perjuicios que correspondan.

TRIGÉSIMOTERCERA.- ANTISOBORNO, CORRUPCIÓN Y PREVENCIÓN DE DELITOS PENALES

a) El CONTRATISTA deberá aplicar y mantener en todo momento una adecuada política contra el soborno y la corrupción que cubra todos los aspectos de la prestación de los servicios, así como deberá procurar que todos los empleados o agentes del CONTRATISTA y otras personas que se dediquen a prestar una parte de los servicios o Trabajos o que estén "asociados" con el CONTRATISTA, incluyendo a quien pueda estar subcontratado o a su servicio, se rijan por los mismos principios.

En el supuesto de que el CONTRATISTA no tenga su propia política antisoborno y anticorrupción, el CONTRATISTA deberá y procurará que todos empleados o agentes del el CONTRATISTA y cualesquiera otras personas que se dediquen a prestar una parte de los servicios y que estén asociados al CONTRATISTA, cumplan en todo momento con la política antisoborno y anticorrupción del Grupo Neinor Homes, así como su Código ético. A tal fin, el CONTRATISTA se obliga a conocer y proporcionar a empleados, asociados y colaboradores relacionados con el Proyecto la información necesaria para que estos puedan cumplir con la política antisoborno y anticorrupción del Grupo Neinor Homes, así como su con Código ético.

b) El CONTRATISTA garantiza y confirma, con la firma del presente acuerdo, que durante la prestación de los servicios, él y todos sus asociados actuarán de conformidad con todas las leyes y regulaciones antisoborno aplicables en la normativa española.

c) El CONTRATISTA proporcionará a la PROPIEDAD toda la asistencia razonable para permitir a la PROPIEDAD cumplir con su protocolo de anticorrupción, incluyendo, sin limitación, la vigilancia del cumplimiento por sus empleados y asociados de la política antisoborno y anticorrupción, así como informar a la PROPIEDAD de cualquier petición de un tercero para el pago de un soborno en relación con los Servicios objeto del presente acuerdo.

d) Cualquier incumplimiento por el CONTRATISTA en relación a las obligaciones establecidas en la presente cláusula se considerará incumplimiento material del contrato por parte del CONTRATISTA, teniendo la PROPIEDAD el derecho de rescindir el presente contrato con carácter inmediato con la sólo notificación escrita unilateral por parte de la PROPIEDAD.

e) El CONTRATISTA rechazará el ofrecimiento, petición o concesión de cualquier beneficio o ventaja injustificada para el favorecimiento de cualquier tipo de negocio jurídico con o a favor de la PROPIEDAD, proveniente de sus empleados o de terceros tanto de manera previa a la firma del contrato, como durante la ejecución del servicio o tras la finalización del mismo.

f) Respecto al apartado anterior, el CONTRATISTA no sólo rechazará, sino que informará de manera inmediata de dicho suceso con el máximo detalle y documentación soporte al canal ético de la compañía, accesible a través de la dirección web <https://neinorhomes.integrityline.com/frontpage>.

g) El CONTRATISTA garantiza y confirma, con la firma del presente acuerdo y en relación al mismo, que no ha cometido delitos de cohecho, corrupción de funcionarios y tráfico de influencias recogidos en los artículos 419 a 431 del Código Penal. Igualmente, se compromete y garantiza que no cometerá los referidos delitos ni durante la prestación de los Trabajos, ni de manera posterior a la terminación del presente Contrato. Debiendo mantener a la PROPIEDAD indemne en caso de incumplimiento de la presente afirmación. Todo ello, sin perjuicio de la facultad de resolución del Contrato conforme a la sección d) anterior.

h) El CONTRATISTA deberá aplicar tanto asimismo como a todos sus subcontratistas medidas de vigilancia y control en cuanto al cumplimiento de la estricta legalidad de todos los trabajadores en el proyecto, no favoreciendo de forma directa o indirecta la inmigración clandestina cumpliendo con el art 318 bis del Código Penal.

i) El CONTRATISTA evitará e informará mediante el canal mencionado anteriormente de cualquier estafa o engaño que induzca a error a otro dando lugar a un traslado de patrimonio en perjuicio de la PROPIEDAD o de un tercero, asimismo velará por su cumplimiento y responderá de los delitos de estafa estipulados en el artículo 248 del Código Penal, tanto por el mismo como por parte de sus subcontratistas o personal a su servicio.

j) El CONTRATISTA deberá indemnizar a la PROPIEDAD y a cada miembro de su grupo (es decir, sus empresas filiales, empresas matrices y las filiales de empresas matrices) así como a sus respectivos directores, empleados, sucesores y cesionarios, de cualquier pérdida (incluso reputacional), responsabilidad, costo y gasto (incluyendo honorarios de abogados, otros honorarios profesionales y gastos y costos de la investigación) sufrido o incurrido por cualquier miembro de la PROPIEDAD en relación con cualquier soborno o irregularidad cometida o que pueda producirse o alegarse en relación con el incumplimiento de esta presente cláusula por parte del CONTRATISTA o cualquiera de sus empleados o cualquier otra persona contratada por él en el desempeño de los Servicios.

k) EL CONTRATISTA declara conocer, aceptar y asumir, el Código de Conducta de Terceros del Grupo Neinor Homes que se adjunta al presente Contrato como Anexo y cuyo cumplimiento es esencial para la contratación con el Grupo Neinor Homes. Al efecto, el incumplimiento del referido Código de Conducta facultará al CLIENTE para resolver el presente Contrato y solicitar la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados

TRIGÉSIMOCUARTA.- JURISDICCIÓN

El presente contrato se registrará por la legislación española común.

Ambas partes, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Madrid Capital para la resolución de cualquier cuestión que pudiera derivarse de la interpretación, cumplimiento o ejecución de este contrato.

TRIGÉSIMOQUINTA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones y comunicaciones entre el CONTRATISTA y la PROPIEDAD derivadas del contrato deberán ser dirigidas a las siguientes y respectivas direcciones:

Dirección de la PROPIEDAD

Dirección del CONTRATISTA

Considerándose válido cualquier intento de notificación efectuada en el domicilio señalado en el presente, con independencia de que ésta sea o no recibida por el destinatario.

TRIGÉSIMOSEXTA.- COMUNICACIÓN NEWSLETTER GRUPO NEINOR HOMES

Se pone en su conocimiento, en calidad de entidad o agente colaborador de una o varias de las sociedades del Grupo de empresas Neinor Homes, S.A. (el "Grupo Neinor"); y como interviniente en la ejecución, comercialización o gestión de alguna de las promociones inmobiliarias residenciales desarrolladas por el Grupo Neinor que, con periodicidad mensual, se publicará y enviará a los clientes del Grupo Neinor una *Newsletter*. A tal efecto, Neinor Homes, S.A. les facilitará copia de aquellas en las que se les mencione para su constancia e información.

En las *Newsletters*, que se envíen a los clientes, únicamente se mencionarán los datos o nombre comercial de las distintas empresas o agentes colaboradores, así como una breve referencia de su cometido en la promoción, sin hacer alusión a los datos societarios, u otros datos personales o privados, que las empresas colaboradoras hayan comunicado, cedido y transmitido a Neinor Homes, S.A.

Como entidad o agente colaborador, ustedes reconocen y aceptan que Neinor Homes, S.A. es la única titular del contenido publicado en las *Newsletters* y, por lo tanto, que dispone en su totalidad y en exclusiva del mismo, e igualmente que Neinor Homes, S.A. velará por la privacidad y confidencialidad de la información facilitada y suministrada por las empresas y agentes colaboradores.

Neinor Homes, S.A., es propietaria de todos los derechos que se deriven de la Propiedad Intelectual de las informaciones, mensajes, gráficos, diseños, fotos, logos y demás elementos que se puedan obtener de las *Newsletters*. Asimismo, ni Neinor Homes, S.A., ni ninguna otra empresa del Grupo Neinor, será responsable por el uso indebido que haga el usuario del contenido publicado en las *Newsletters*.

Neinor Homes, S.A. se reserva el derecho de modificar, corregir, eliminar, agregar y suprimir el contenido de las *Newsletters* cuando lo considere necesario y sin previo aviso a los agentes y entidades colaboradoras del Grupo Neinor

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas partes comparecientes firman el presente contrato, por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

FDO.: D. _____

FDO.: _____

FDO.: D. _____

Q & H C U R 2 2

INDICE DE ANEXOS

- 1.- ANEXO I: PRESUPUESTO**
- 2.- ANEXO II: PROPUESTAS DE AHORRO AL PRESUPUESTO**
- 3.- ANEXO III: PROPUESTA PERSONALIZACION VIVIENDAS**
- 4.- ANEXO IV: PLANIFICACIÓN Y PLAN DE CONTRATACIONES**
- 5.- ANEXO V: EQUIPO DE OBRA**
- 6.- ANEXO VI: PLANO DE IMPLANTACION DE OBRA**
- 7.- ANEXO VII: DATOS DE CONTACTO Y DIRECCION DE FACTURACIÓN**
- 8.- ANEXO VIII: SEGUROS**
- 9.- ANEXO IX: MEMORIA DE CALIDADES**
- 10.- ANEXO X: ACTA RECEPCIÓN DE LA OBRA**
- 11.- ANEXO XI: ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS**
- 12.- ANEXO XII: ACTA DE LIQUIDACIÓN**
- 13.- ANEXO XIII: CRITERIOS DE EVALUACIÓN**
- 14.- ANEXO XIV: CONDUCTA DE TERCEROS**
- 15.- ANEXO XV: LICENCIA DE OBRA**
- 16.- ANEXO XVI: DECLARACION RESPONSABLE USO PRODUCTOS MARCADO CE**
- 17.- ANEXO XVII: DECLARACION RESPONSABLE DE PROTECCION DE LA CALIDAD Y GESTIÓN HÍDRICA.**
- 18.- ANEXO XVIII: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE RUIDO, POLVO Y EMISIONES CONTAMINANTES.**

ANEXO I
PRESUPUESTO

Q & H C U R 2 2

COMENTARIOS AL PRESUPUESTO *(sólo se incluirán los que procedan)

1. PARTIDAS SIN PRECIO

Las partidas valoradas a cero se consideran incluidas en el PRECIO CERRADO del presente contrato.

2. NIVEL FREÁTICO

_____ declara haber sido informado por Neinor Homes de que en el presupuesto de obra están incluidos todos los medios necesarios para realizar el agotamiento de nivel freático, así como la extracción y gestión de los residuos para la correcta ejecución de los trabajos, incluido canon de vertido o vertederos correspondientes.

Asimismo, asume que tiene incluidos en los precios del contrato cualquier trámite, pruebas y trabajos deberían ser los necesarios para poder obtener todos los permisos para la extracción, vertido y tratamiento de aguas de nivel freático y residuos de las diferentes administraciones y organismos. En caso de que la PROPIEDAD haya iniciado algún trámite al respecto, los expedientes serán cambiados de titularidad a nombre de la CONSTRUCTORA de forma que continúe con los trámites necesarios hasta su finalización.

3. CARACTERIZACIÓN Y DESCONTAMINACIÓN DE SUELOS

_____ declara haber sido informado por Neinor Homes acerca de la contaminación de los terrenos que forman la parcela, mediante la entrega de un Informe en el que se describe la Caracterización de Suelos de los terrenos que forman dicha parcela y el Plan de Excavación de la misma. Este informe se incluye al presente contrato como Anexo nº _____.

_____ lo acepta y realizará los trabajos de excavación y descontaminación según se describe en el mismo. Asimismo, para controlar el cumplimiento de la gestión de residuos conforme a dicho informe por parte de _____, Neinor Homes contratará una empresa para la asistencia técnica en fase de excavación lo cual supone un coste de _____ que Neinor Homes descontará a _____ en las certificaciones correspondientes.

4. LICENCIA DE OBRAS

La promoción dispone de Licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de _____, la cual se adjunta en el Anexo nº _____ del presente contrato.

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que deberá cumplir con todos los puntos establecidos en la misma, especialmente en los referido al montaje de grúas.

5. PERMISOS

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que deberá solicitar en tiempo y forma los permisos necesarios al Ayuntamiento para realizar trabajos fuera de los horarios especificados en la Licencia o en la normativa municipal.

6. INICIO DE LA OBRA

El inicio de la obra está condicionado por la concesión de la licencia de ocupación de aceras. _____ declara haber solicitado dicha licencia y estar en disposición de comenzar la obra como máximo el día _____.

7. AFECCIÓN AÉREA

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que la parcela es de afección aérea por lo que _____ está obligada al cumplimiento de lo establecido al respecto en la licencia de obra aportada en el Anexo nº _____.

8. INFORME BOMBEROS

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que existe un informe emitido por la Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios de la Generalitat de Cataluña y que está obligada al cumplimiento de dicho informe.

9. DESRATIZACION

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que es necesario realizar una desratización de la parcela antes de comenzar los trabajos.

10. PROTOCOLO DE GRIETAS

La contratación del protocolo de daños y grietas de los edificios colindantes está incluido en los precios. Asimismo, estarán incluidos la realización del correspondiente informe del estado actual de dichos edificios por una empresa especialista en estos trabajos y los gastos notariales que se ocasionen por la realización del mismo.

11. INFORME DE IMPACTO ACÚSTICO

_____ realizará un informe de impacto acústico que provocarán en las inmediaciones de la obra los trabajos a ejecutar, que deberá entregar en el Ayuntamiento y que deberá ser aprobado por el mismo antes del inicio de los trabajos.

12. URBANIZACIÓN

La urbanización en la que está situada la parcela objeto de los trabajos se encuentra recepcionada por el Ayuntamiento. _____ se compromete antes del inicio de los trabajos a realizar informe del estado de dicha urbanización y de las parcelas contiguas, incluyendo reportaje fotográfico completo que refleje el estado de las mismas, que enviará a la PROPIEDAD. Este informe será aceptado y firmado por La PROPIEDAD, el CONTRATISTA y la Dirección Facultativa sin que sea necesario que esté intervenido notarialmente.

Asimismo, se compromete al término de la obra a dejar la urbanización en el mismo estado en el que se encontraba en su inicio. En caso de que exista barro dentro de la parcela, se instalará un sistema de lava ruedas de camiones durante la fase de excavación para evitar que el barro se adhiera a las ruedas de los camiones y caiga en la carretera creándose nubes de polvo o zonas deslizantes que pueden ocasionar accidentes de tráfico.

13. SUMINISTROS

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que la urbanización en la que se encuentra la obra a la fecha de firma del presente contrato no dispone de suministro eléctrico, por lo que deberá disponer de los medios necesarios para realizar los trabajos hasta que se establezca el servicio.

14. MOVIMIENTO DE TIERRAS

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que en el movimiento de tierras solo se podrán utilizar camiones de 2 ejes para la ejecución de los trabajos.

15. ASISTENCIA GEOTÉCNICA DURANTE LA EXCAVACIÓN

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que en el presupuesto está incluida la asistencia de un geólogo durante la excavación de la obra realizando las visitas necesarias de forma que se pueda analizar cualquier aspecto técnico que surgiese en la parcela. Dicho geólogo deberá ser el autor del informe geotécnico de la parcela.

16. AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA

_____ declara haber sido informado por Neinor Homes de que es necesario que el movimiento de tierras sea supervisado por un arqueólogo que asegure que los trabajos se realizan de acuerdo a la normativa vigente en caso de que se encuentren hallazgos arqueológicos. Los costes de dicho arqueólogo serán por cuenta de la propiedad.

17. ALINEACIÓN DE FACHADA

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que una vez realizado el replanteo de la edificación y antes del comienzo de las obras, deberá comunicarlo a la Dirección Facultativa para que, en caso de ser necesario, se ponga en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales y conjuntamente se realice la comprobación de este.

18. RECOGIDA NEUMÁTICA

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que en el presupuesto de la obra están incluidas todas las ayudas necesarias y la coordinación con la ejecución de la instalación de recogida neumática comprendiendo las aperturas de huecos en muro contención y forjados, retirada y tratamiento de residuos, la impermeabilización y sellado de los huecos realizados una vez realizada la instalación, así como los remates de obra civil y limpieza para dejar las áreas finalizadas.

19. AUSCULTACIÓN DE OBRAS POR AFECCIÓN TÚNEL FERROVIARIO

_____ declara haber sido informada por Neinor Homes de que existe próximo a la parcela donde se ejecutarán los trabajos un túnel con líneas ferroviarias. Por este motivo, _____ deberá realizar los trabajos de auscultación pertinentes para garantizar la correcta ejecución de las obras y la no afección de dichas líneas. Los trabajos correrán a cargo del

Contratista y tendrán un coste de _____, que se descontarán del presupuesto destinado a Control de Calidad correspondiente al 1% del importe del contrato. Incluirá las siguientes unidades:

- PUESTA EN MARCHA DEL SISTEMA: Configuración e instalación del sistema de control de las estaciones automatizadas. Incluye rejas de protección, soporte, puesta en servicio inicial del aparato, conexión con el sistema de adquisición de datos y programación, sistema de comunicaciones con teodolito.
- COMUNICACIONES (CABLEADO TÚNEL EN CASO DE NO TENER COBERTURA DE DATOS 3G: Suministro de elementos para la comunicación: armarios para routers, Cableado desde TPS hasta la boca de salida y prolongadores Ethernet.
- INSTRUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA: Alquiler mensual de teodolito automático (TPS) programable y motorizado con precisión de 0,5 " en medida de ángulos de $1 \text{ mm} \pm 1 \text{ ppm}$ en medida de distancias (TCA2003) para el control y auscultación de prismas. Se gestionarán los meses a realizar.
- SERVICIO SEGUIMIENTO INSTRUMENTACIÓN: Sistema Web para visualización y seguimiento de la instrumentación en tiempo real, así como el mantenimiento del programa. Incluye el programa de base de datos consultable por internet (página web empresa contratada) para el seguimiento de la instrumentación. Incluye mantenimiento mensual de la instalación: tarjetas 3G para gestión de datos, etc.
- INSTALACIÓN O DESINSTALACIÓN (TÚNEL L9-IFR): Jornada o fracción de Piloto de vías para realización y posterior retirada de trabajos en las estructuras ferroviarias; Jornada o fracción de equipo para la instalación y desinstalación de instrumentación, maquinaria y cableado en instalaciones.
- INFORME FINAL: Elaboración de Informe Final de auscultación donde se incluyan todas las lecturas realizadas en el periodo del informe y la metodología empleada.

ANEXO II
PROPUESTAS DE AHORRO AL PRESUPUESTO

A continuación, se describen una serie de propuestas de ahorro cuya aplicación o no queda a criterio de la Dirección Técnica de Neinor Homes durante la ejecución de la obra. El ahorro está valorado en PEC y se restaría del PEC de contratación recogido en la estipulación Octava del presente contrato. Estos cambios al Proyecto se podrán realizar según las propuestas ofrecidas por el Contratista o según otras similares que fuesen solicitadas por la Propiedad.

1. Ahorro por cambio de marca de _____ .-XXXX € (PEC)

ANEXO III

PROPUESTAS DE PERSONALIZACIÓN DE VIVIENDAS

A continuación se incluyen distintos paquetes de personalización de vivienda que, en su caso, deberán ser gestionados y ejecutados por _____. Para todos ellos, la fecha límite que se establece para la elección en la personalización de las viviendas es la fecha de finalización de estructura. El plazo máximo que se establece para la entrega de las muestras a Neinor Homes, tanto las definidas en Proyecto como las opcionales, es de dos meses a contar desde la fecha de la firma del Acta de Replanteo de la Obra.

PACK PERSONALIZACIÓN BÁSICO SIN COSTE:

Los propietarios podrán elegir entre las partidas que se definen a continuación, sin coste adicional:

- 1) PLATO DE DUCHA / BAÑERA: El Cliente podrá elegir la opción de cambiar el plato de ducha por bañera o viceversa en cualquiera de los baños.
- 2) ELIMINACIÓN DE BIDÉ: El Cliente podrá elegir la opción de no colocación de bidé y la grifería correspondiente. En caso de que El Cliente decida eliminar el bidé, se mantendrá la instalación de fontanería y el desagüe. Las derivaciones de fontanería no se conectarán y se instalarán en vacío, dejando las puntas taponadas en el falso techo del baño.
- 3) CAMBIO DE LAVABO: El Cliente podrá elegir la opción de cambiar lavabo de un seno definido en proyecto por otro lavabo de dos senos sin incluir mueble.
- 4) ELIMINACIÓN DE UN TABIQUE: El cliente tendrá la opción de eliminar un tabique para unir dos estancias.
- 5) PAVIMENTO DE VIVIENDA: El cliente podrá elegir entre el acabado prescrito en Proyecto y otro acabado de similares características, incluido rodapié a juego con la carpintería de madera.
- 6) PINTURA: El cliente podrá elegir entre el color de pintura de los paramentos verticales definido en proyecto y dos colores suaves más. Las viviendas se pintarán en un único color, y los techos siempre en blanco.
- 7) PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS EN BAÑOS: El cliente podrá elegir entre el modelo prescrito en Proyecto y otro modelo de similares características, tanto en solado como en alicatado.
- 8) PUERTAS DE PASO Y ARMARIOS: El cliente podrá elegir entre el acabado prescrito en Proyecto y otro acabado de similares características. Estará incluido en este el lacado en blanco.
- 9) PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS EN COCINAS: El cliente podrá elegir entre el modelo prescrito en Proyecto y otros dos modelos de similares características, tanto en solado como en alicatado.

Dentro de la personalización sin coste adicional y en el caso en el que el Proyecto incluya varias marcas en alguna partida, la propiedad podrá elegir en las unidades de solados y alicatados, pavimentos laminados y de madera, puertas de paso y armarios, cualquiera de las opciones definidas en las partidas del presupuesto incluido en el **Anexo I** del presente contrato.

ANEXO IV
PLANIFICACIÓN Y PLAN DE CONTRATACIONES

C N O T B E O 5

ANEXO V
EQUIPO DE OBRA

El equipo de obra propuesto por El Contratista estará compuesto por los siguientes componentes:

PUESTO	NOMBRE	DEDICACIÓN
Jefe de grupo		
Jefe de obra		
Jefe de Producción		
Encargado		
Capataz		
Jefe de Topografía		
Jefe de la unidad de Aseguramiento de Calidad y Medio Ambiente		
Responsable de Calidad y Medio Ambiente en Obra		
Responsable de Seguridad y Salud		
Recursos Preventivos		

ANEXO VI
PLANO DE IMPLANTACION DE OBRA

La obra contará con las instalaciones descritas en el presente contrato, así como las que marque la normativa vigente. La validez de la implantación incluida en este contrato queda sujeta a la obtención de todos los permisos y autorizaciones por parte de los organismos oficiales correspondientes y/o propietarios colindantes. Todas las gestiones y tasas necesarias para dicha aprobación correrán a cargo del Contratista.

El Contratista prevé la instalación de _ grúas torre, de acuerdo al plano que sigue a continuación.

C N O T B E 0 5

ANEXO VII
DATOS DE CONTACTO Y DIRECCION DE FACTURACIÓN

COMUNICACIONES

Salvo para las opciones en las que se establezca otro supuesto, cualquier comunicación que se haga entre las partes durante la vigencia de este contrato deberá hacerse a los interlocutores (correo postal o electrónico) que se indican a continuación:

Por la Constructora: _____

Dirección postal: _____

Dirección electrónica: _____

Por la Empresa de Project Manager que en su caso representa a la PROPIEDAD: _____

Dirección postal: _____

Interlocutor: _____

Dirección electrónica: _____

Por la Propiedad: _____

Dirección postal: _____

Interlocutor: _____

Dirección electrónica: _____

Dirección de Facturación

Empresa: _____ con CIF. _____

Dirección postal: _____

Interlocutor: _____

Dirección electrónica: _____

Incluir referencia en factura: _____ y deberán enviarse por correo electrónico a la dirección contabilidadneinor@neinorhomes.com o bien subirse al Portal de Proveedores.

En el caso de que existan Órdenes de Cambio aprobadas por la PROPIEDAD, El CONTRATISTA deberá certificar y emitir facturas independientes, separando por una parte las correspondientes al contrato principal y por otra las que procedan de dichas Órdenes de Cambio.

Trámites y aporte de documentación que debe acompañar a cada factura.

- Firma en la factura del técnico correspondiente aprobando los trabajos y la medición de la factura. Dicha firma podrá ser física o digital y según el caso será un técnico (externo o interno de Neinor) y/o la Dirección Facultativa quien firme. En caso de que haya un Técnico y Dirección Facultativa la factura deberá estar firmada por ambos.

- Conformidad del cliente. En caso de que los trabajos contratados sean para posventa, la factura tendrá que venir acompañada del conforme del cliente, en un documento en el que se recogerá fecha, N° y nombre de promoción, vivienda, datos personales del propietario, presidente, mantenedor, comercial, etc. En este documento se describirá claramente la incidencia reparada y se recogerá la firma del reclamante dando conformidad a los trabajos realizados.
- Justificante de estar al corriente de pago en la Agencia Tributaria
- Justificante de estar al corriente de pago en la Seguridad Social.
- Certificado de inscripción / renovación en el REA.
- Declaración / Certificado del contratista de estar al corriente de pago de nóminas de sus empleados.
- Declaración / Certificado del contratista de estar al corriente de pago de facturas de sus proveedores y subcontratistas.
- Copia de la póliza y justificante en vigor del pago de la póliza de Responsabilidad Civil.
- Informe del Coordinador de Seguridad y Salud donde indique que ha confirmado TC1 y TC2 de los trabajadores, así como que la relación de trabajadores concuerda con su registro de trabajadores autorizados.

Las comunicaciones que se efectúen solamente surtirán efecto desde la fecha de recepción de las mismas por el destinatario y, en caso de no ser recibidas éstas por ausencia o rechazo del destinatario, o por cualquier otra causa, bastará que se efectúe una segunda comunicación a las mismas señas establecidas anteriormente para que ésta surta plenos efectos legales. Cualquier cambio en las direcciones o números de fax indicados anteriormente deberá ser comunicado por escrito a la otra parte. Si alguna de las partes no notificase a las otras el cambio, las comunicaciones que se efectúen a las señas indicadas más arriba surtirán plenos efectos legales.

ANEXO VIII SEGUROS

El CONTRATISTA adjudicatario se responsabilizará de todos los daños que se ocasionen a causa de la ejecución de las obras, cualquiera que sea su naturaleza y volumen.

Antes de comenzar la obra, la PROPIEDAD, suscribirá con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia un Seguro Todo Riesgo Construcción, por cuantía equivalente al 100% del precio de ejecución de la obra y para el que el CONTRATISTA admite conocer sus características aceptando las mismas. El importe de dicho seguro será repercutido y abonado por el CONTRATISTA en un único pago que será descontado en la primera certificación de obra. Dicho importe podrá ser revisado si se producen incrementos del presupuesto contratado, y el importe de dicho incremento será abonado por el CONTRATISTA en la siguiente certificación de obra que se produzca.

Asimismo, el CONTRATISTA llevará a cabo la contratación, a su coste, de las siguientes pólizas:

- 1 La contratación de una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil que cubra, para idéntico periodo que el indicado para la cobertura de Todo Riesgo Construcción y con un límite mínimo de 6.000.000 €, la responsabilidad derivada de los daños y perjuicios causados a terceras personas y sus bienes como consecuencia de la ejecución de los trabajos objeto del Contrato. En dicho seguro tendrán condición de asegurados sin perder su condición de terceros NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES, su personal, la PROPIEDAD, el Project Manager, la Dirección Facultativa y la Asistencia Técnica, el CONTRATISTA adjudicatario, sus posibles subcontratistas y en general todos los intervinientes en los trabajos, así como las Entidades Financiadoras si fuera necesario.

Esta póliza de seguro de Responsabilidad Civil General deberá contar al menos con las siguientes coberturas:

- Responsabilidad Civil de Explotación, incluyendo expresamente la cobertura de contaminación accidental.
- Responsabilidad Civil Cruzada y Patronal, contando con un sublímite mínimo por víctima de 600.000 €
- Responsabilidad Civil Post-trabajos.
- Responsabilidad Civil Profesional.
- Perjuicios patrimoniales puros, con un límite mínimo de responsabilidad de 1.500.000 de €.
- Defensa y fianzas.
- Liberación de gastos.
- Ámbito territorial: Mundial, excepto USA y Canadá.

Esta póliza de seguro deberá suscribirse antes del inicio de los Trabajos adjudicados al CONTRATISTA adjudicatario. Dicha póliza deberá incluir la

correspondiente cláusula de exoneración de responsabilidad a favor de NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES y de expresa renuncia de los derechos de subrogación y repetición contra NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES y/o el personal a su servicio por parte de las compañías aseguradoras y de los asegurados, así como la imposibilidad de rescisión sin el previo consentimiento y conocimiento de NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES.

NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES se reserva en todo caso la facultad de poder delimitar las coberturas, garantías, límites, sublímites, franquicias y en general todo lo relacionado con cualquier otro aspecto de la referida póliza, independientemente de lo citado con anterioridad en la presente cláusula. Asimismo, se reserva la facultad de rechazar la/s compañía/s aseguradora/s seleccionada/s por el Contratista adjudicatario si considerase motivadamente que la/s misma/s no reúne/n las mínimas condiciones de solvencia necesarias, en cuyo caso contrataría las coberturas de seguro requeridas al Contratista adjudicatario, imputándole su importe de forma íntegra.

2. Seguro de Transporte de Mercancías, en condiciones ICCA y con un ámbito de cobertura que ampare los riesgos derivados desde el momento en el que se produzca la expedición de los bienes de las instalaciones de los proveedores hasta la llegada a las del lugar de ejecución del proyecto y por cualquier medio de transporte, ostentando la condición de asegurados los mismos que en el apartado anterior.
3. Las pólizas de seguros a que se refieren los apartados anteriores 1 y 2, deberán suscribirse antes del inicio de los trabajos adjudicados al CONTRATISTA adjudicatario. Dichas pólizas deberán incluir la correspondiente cláusula de exoneración de responsabilidad a favor de NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES y de expresa renuncia de los derechos de subrogación y repetición contra NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES y/o el personal a su servicio por parte de las compañías aseguradoras y de los asegurados.
4. NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES se reserva la facultad de poder delimitar las coberturas, garantías, límites, sublímites, franquicias, formas y plazos de pago y en general todo lo relacionado con cualquier otro aspecto de los referidos seguros. Asimismo, se reserva la facultad de rechazar las compañías aseguradoras seleccionadas por el CONTRATISTA adjudicatario si considerase motivadamente que las mismas no reúnen las mínimas condiciones de solvencia necesarias, en cuyo caso contrataría las coberturas de seguro requeridas al CONTRATISTA adjudicatario, imputándole su importe de forma íntegra en proporción a su participación en el Contrato.
5. El importe total de los seguros, incluidos todo tipo de recargos e impuestos, será asumido proporcional a su participación o íntegramente por el CONTRATISTA adjudicatario, según lo estipulado en los apartados precedentes, con independencia de su coste. Asimismo, serán por cuenta del CONTRATISTA adjudicatario el importe de todas las franquicias de los distintos seguros, así como el importe de los siniestros en la cuantía que supere los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro. Igualmente, serán por su cuenta las indemnizaciones a terceros y daños en la obra no cubiertos en las mismas.
6. La responsabilidad primaria y directa del CONTRATISTA adjudicatario no podrá

reducirse, atemperarse o subrogarse al condicionado o actuación de los aseguradores.

7. Si se produjera una modificación en el contenido, importe y/o duración de los trabajos descritos en el contrato, el CONTRATISTA adjudicatario o NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES estarán obligados a proceder, a su cargo, a solicitar las prórrogas y/o ampliaciones del/los seguros que sean precisas.
8. Por otro lado, el CONTRATISTA adjudicatario deberá mantener a su costa y como mínimo durante la ejecución de la obra y para los trabajos que en virtud de plazo de garantía deba acometer, las coberturas siguientes:
 - a) Las empresas adjudicatarias y subcontratistas adjudicatarios, deberán tener dados de alta en la Seguridad Social a todas las personas que intervengan en las obras, así como cumplir con las exigencias de Seguros de Vida y Accidentes que determinen los convenios sectoriales a los que pertenezcan.
 - b) Serán a cargo del CONTRATISTA adjudicatario los costes de los seguros de los transportes de materiales, de equipos y de herramientas propiedad del CONTRATISTA adjudicatario necesarios para cumplir el contrato, así como de los daños a la maquinaria, equipos, medios de construcción, instalaciones provisionales de obra y bienes de cualquiera de los participantes, incluidos efectos personales. En consecuencia, el CONTRATISTA adjudicatario exonera expresamente y en su totalidad cualquier acción de responsabilidad contra NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES
 - c) Responsabilidad Civil de suscripción obligatoria para todos los vehículos que sean utilizados en la ejecución de la obra y estén sujetos a la Ley de Uso y Circulación de Vehículos a Motor, así cualquier otro seguro, relacionado o no con la obra, que sea exigible según la legislación aplicable a lo largo del contrato.
 - d) Cualquier otro seguro de contratación obligatoria conforme a la legislación vigente.
9. Las obligaciones que en esta materia se establecen para el CONTRATISTA adjudicatario, se sobreentienden extensivas a los subcontratistas adjudicatarios por éste contratados y, en general, a todos los participantes en la obra objeto del contrato, debiendo en consecuencia ser trasladadas por el CONTRATISTA adjudicatario a todos ellos. A tal efecto, el CONTRATISTA adjudicatario requerirá a sus subcontratistas adjudicatarios la constitución y mantenimiento de los seguros anteriormente relacionados, durante el tiempo que éstos presten sus servicios o prestaciones al CONTRATISTA adjudicatario, solicitándoles la presentación de los correspondientes certificados de seguro que evidencien la validez y efectividad de los seguros exigidos.
10. Con independencia de lo indicado en los apartados anteriores, el CONTRATISTA adjudicatario podrá suscribir, igualmente a su cargo, los seguros complementarios que estime necesarios para la total cobertura de sus intereses y responsabilidades

que pudieran derivarse del Contrato.

11. La contratación de todos los seguros mencionados en la presente cláusula no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumidos por el CONTRATISTA adjudicatario en virtud del resto de las estipulaciones contractuales.
12. Durante la vigencia del contrato, NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES podrá solicitar al CONTRATISTA adjudicatario que le exhiba la documentación correspondiente a los seguros anteriormente referidos, o que se le entregue copia, según los casos, de las cartas de garantía, certificados o pólizas de los mismos, así como que se le acredite estar al corriente en el pago de las primas, con la obligación, por parte de éste de cumplimentar dicho requerimiento, pudiendo -en caso contrario- NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES suspender, de modo potestativo, la ejecución de las obras o el pago de las relaciones valoradas, todo ello sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar por causa del incumplimiento.
13. En todo caso, NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES se reserva el derecho de contratar, por cuenta y a cargo del CONTRATISTA adjudicatario, aquellos de los seguros requeridos que no estuvieran contratados o no cumplieran, a plena satisfacción de NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES, los requisitos de contratación exigidos.
14. En cualquier caso, para repercutir el gasto realizado por los daños que se ocasionen a causa de la ejecución de las obras, NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES podrá hacerlo mediante retención de cualquier cantidad debida al CONTRATISTA adjudicatario o por ejecución de la garantía definitiva depositada, a su libre elección.
15. La no exigencia por parte de la NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES de alguno de los seguros objeto de la presente cláusula, no implicará en ningún caso que NEINOR HOMES Y/O CUALQUIERA DE SUS FILIALES se haga cargo de los daños ocasionados en caso de siniestro, lo que trae lógica consecuencia del principio de riesgo y ventura al que está sujeto el Contratista adjudicatario. Idénticas consecuencias tendrá la no contratación del seguro en los términos requeridos en el presente Anexo.

ANEXO IX
MEMORIA DE CALIDADES

Q & H C U R 2 2

ANEXO X
ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRA



ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRA



FICHA TÉCNICA		
Proyecto:		
Emplazamiento:		
		PRESENTES
Cliente:		X
Depto. Técnico:		X
Depto. Comercial:		X
Se adjunta certificado final de obra:	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

En _____, a ___ de _____ de _____.

Manifiestan:

1. Que en virtud del contrato de obra establecido entre el Promotor y el Contratista, se han revisado todas y cada una de las partes que componen la Promoción identificada en el encabezamiento de este Acta. Como resultado de dicha revisión:

- El promotor rechaza la recepción de la obra por considerar que no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales, fijando un plazo de _____ días para subsanar las deficiencias y realizar una nueva inspección
- Recepción sin reservas:** Las partes han comprobado que la ejecución de la obra es técnicamente satisfactoria, conforme con los documentos del proyecto y sus reformados, cumpliendo con el fin para el que han sido ejecutadas, bajo la Dirección Facultativa legalmente establecida, procediendo la recepción de la misma de acuerdo a las siguientes condiciones:

Primero. En este acto, el Contratista hace formal entrega al Promotor de la Unidad Constructiva identificada en el encabezamiento, con todas las instalaciones y elementos que le son propios.

Segundo. Obra en poder de El Promotor la documentación de la obra ejecutada relativa al contrato de referencia, a la que habrá de incorporarse una copia de la presente Acta de Recepción en los términos que prescribe la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (Art. 7º).

Tercero. Los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en el contrato de obra de referencia y en la Ley de Ordenación de la Edificación comienzan a contar a partir de la fecha de la presente acta.

Cuarto: La firma de la presente acta no afecta a los plazos de responsabilidad y garantía del contratista establecidos en la LOE y el Código Civil para vicios ocultos y deficiencias de ejecución.

Quinto: La firma de la presente acta faculta al contratista a solicitar la devolución de las garantías a que hubiera lugar de acuerdo con los términos del contrato.

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
1.0	07/03/2016	David Rocha	Acta Recepción de Obra

- Recepción con defectos:** Las partes han comprobado que la ejecución de la obra es técnicamente satisfactoria, conforme con los documentos del proyecto y sus reformados, cumpliendo con el fin para el que han sido ejecutadas, bajo la Dirección Facultativa legalmente establecida, procediendo la recepción de la misma de acuerdo a las siguientes condiciones:

Primero. En este acto, el Contratista hace formal entrega al Promotor de la Unidad Constructiva identificada en el encabezamiento, con todas las instalaciones y elementos que le son propios.

Segundo. Obra en poder de El Promotor la documentación de la obra ejecutada relativa al contrato de referencia, a la que habrá de incorporarse una copia de la presente Acta de Recepción en los términos que prescribe la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (Art. 7º).

Tercero. El Promotor declara que recibe la obra a reserva de la debida subsanación de los defectos cuyo detalle se consigna en el anexo adjunto y que habrá de tener lugar dentro del plazo de _____ días a contar desde la fecha del acta. Finalizado dicho plazo, las partes acordarán una nueva revisión para verificar y comprobar si las deficiencias observadas se han subsanado. En el supuesto que hayan sido subsanadas se hará constar en un acta, suscrita por los agentes intervinientes.

Cuarto. Los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en el contrato de obra de referencia y en la Ley de Ordenación de la Edificación comienzan a contar a partir de la fecha de la presente acta, salvo aquellos elementos incluidos en la lista de deficiencias cuya garantía comenzará a contar en la fecha de firma del acta de subsanación.

Quinto: La firma de la presente acta no afecta a los plazos de responsabilidad y garantía del contratista establecidos en la LOE y el Código Civil para vicios ocultos y deficiencias de ejecución.

Sexto: La firma de la presente acta faculta al contratista a solicitar la devolución de las garantías a que hubiera lugar de acuerdo con los términos del contrato.

Así lo otorgan por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio consignados.

El Contratista

El Promotor

Enterados:

Director de obra

Director de Ejecución de Obra

Project Manager

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
1.0	07/03/2016	David Rocha	Acta Recepción de Obra

FICHA TÉCNICA		
Proyecto:		
Emplazamiento:		
		PRESENTES
Promotor:		X
Contratista:		X
Director de obra:		X
Director de ejecución de obra:		X
Project Manager		X

Deficiencias y remates observados

De documentación:

De ejecución:

En _____, a __ de _____ de 20__

El Contratista

El Promotor

Enterados:

Director de obra

Director de Ejecución de Obra

Project Manager

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
1.0	07/03/2018	David Rocha	Acta Recepción de Obra

ANEXO XI
ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS



ACTA DE SUBSANACIÓN
DE DEFECTOS



FICHA TÉCNICA		
Proyecto:		
Emplazamiento:		
		PRESENTES
Promotor:		X
Contratista:		X
Director de obra:		X
Director de ejecución de obra:		X
Project Manager		X
Fecha del Acta de Recepción a que se refiere la presente Acta de Subsanación:		

En _____, a ___ de _____ de _____.

Manifiestan:

Que se ha revisado la lista de deficiencias y remates incorporada en el acta de recepción de la Unidad Constructiva de referencia.

Hacen constar:

Primero. Que de acuerdo con la recomendación técnica de la dirección facultativa, El Promotor acepta que las deficiencias y remates detectados han sido corregidos en su totalidad.

Segundo. Que los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en el contrato de obra de referencia y en la LOE para los defectos consignados en la lista de deficiencias y remates empezarán a contar desde la fecha de la presente acta.

Así lo otorgan por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio consignados.

El Contratista

El Promotor

Enterados:

Director de obra

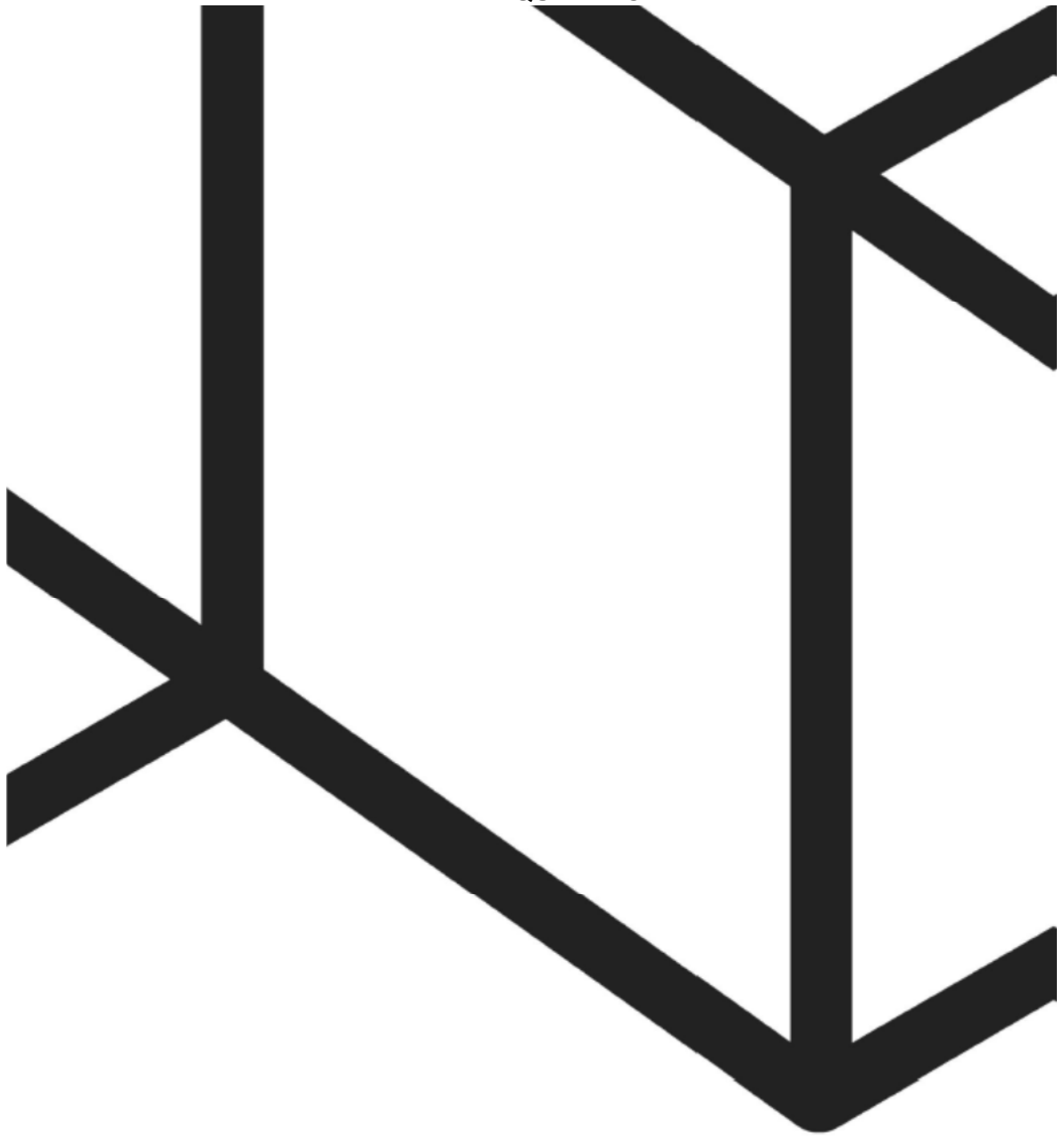
Director de Ejecución de Obra

Project Manager

En _____, a ___ de _____ de _____.

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
1.0	07/03/2016	David Rocha	Acta de Subsanación de defectos

ANEXO XII
ACTA DE LIQUIDACIÓN



ACTA DE LIQUIDACIÓN DE OBRA



ACTA DE LIQUIDACIÓN DE OBRA		
Proyecto:		
Emplazamiento:		
		PRESENTES
Contratista:		X
Propiedad:		X
Director de Obra:		X
Director de Ejecución		X
Project Manager		X
<i>Se adjunta certificación final de obra:</i>		SI

En _____, a __ de _____ de 20__

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
4.0	27/12/2016	David Rocha	Acta de Liquidación de Obra

RESUMEN DE IMPORTES					€	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)		0	
	A		CERTIFICACIÓN ORIGEN (PEC)		0	
	B		CERTIFICACIÓN A ORIGEN ANTERIOR (PEC)		0	
	C		PRESUPUESTO NO EJECUTADO (PEC)		0	
	K	A-B	CERTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN DE OBRA CONTRATADA (PEC)		0	
ORDENES DE CAMBIO			ORDENES DE CAMBIO APROBADAS (OC)		0	
	D		CERTIFICACIÓN ORIGEN (OC)		0	
	E		CERTIFICACIÓN A ORIGEN ANTERIOR (OC)		0	
	F		PRESUPUESTO NO EJECUTADO (OC)		0	
	L	D-E	CERTIFICACIÓN TOTAL (OC)		0	
PENALIZACIONES	G		IMPORTE PENALIZACIONES (P)		0	importe de todas las penalizaciones totales a aplicar según contrato
	H		IMPORTE DE PENALIZACIONES RECUPERABLES (P)		0	Importe de las penalizaciones que se han recuperado
	G-H		IMPORTE TOTAL DE PENALIZACIONES A APLICAR (P)		0	Resultado de las penalizaciones a aplicar
	I		IMPORTE DE PENALIZACIONES REALIZADAS EN CADA HITO		0	Penalizaciones practicadas a origen
	M	G-H-I	IMPORTE DE PENALIZACIONES A REALIZAR EN LA RECEPCIÓN DE LA OBRA. (P)		0	Penalizaciones pendientes a origen.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA + ORDENES DE CAMBIO	N	K+L	IMPORTE LIQUIDACIÓN CONTRATO PRINCIPAL + ORDENES DE CAMBIO		0	
TRABAJOS A DESCONTAR	J		TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS		0	
	O		OTROS		0	
	P	J+O	TOTAL, TRABAJOS A DESCONTAR		0	
IMPORTE AVALES Y RETENCIONES				IMPORTE TOTAL	IMPORTE DEVOLUCIÓN	
	Q		5% GARANTÍA EJECUCIÓN OBRA	0	0	
	R		5% RETENCIÓN CORRECTA EJECUCIÓN	0	0	
	S		5% RETENCIÓN CORRECTA EJECUCIÓN	0	0	
	T	R+S	TOTAL, IMPORTE RETENCIONES	0	0	0
LIQUIDACIÓN TOTAL		N-M-P	IMPORTE TOTAL LIQUIDACIÓN (L)		0	
LIQUIDACIÓN TOTAL + AVALES		N-M-P-T	IMPORTE TOTAL LIQUIDACIÓN (L)		0	

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
4.0	27/12/2016	David Rocha	Acta de Liquidación de Obra

RECEPCIÓN DE LA OBRA: que se ha realizado formalmente la Recepción de la Obra, según se establece en el Contrato de Obra, expidiéndose dicho ACTA por quintuplicado ejemplar, en [lugar] y con fecha [Fecha],

ANALIZADOS en todos sus detalles los costes imputados a la Obra, NO SE OBSERVAN anomalías que obstaculicen la liquidación de la misma, según lo pactado en el Contrato de Arrendamiento de Obra. Por todo ello:

SE HA ACORDADO:

- a) EL importe de Certificación pendiente del Contrato Principal, incluidas las ordenes de cambio aprobadas asciende a la cantidad de [Importe en €], [Importe en letras] ,
- b) IMPUTAR A [Contratista General] los gastos habidos por los trabajos realizados por otras empresas, durante el período del plazo de la obra contractual cuyo importe asciende a la cantidad de [Importe en €],-€, [Importe en letras] que les será deducido de la liquidación de la Obra.
- c) IMPUTAR A [Contratista General] otros gastos, durante el período del plazo de la obra contractual cuyo importe asciende a la cantidad de [Importe en €],-€, [Importe en letras] que les será deducido de la liquidación de la Obra.
- d) IMPUTAR A [Contratista General] los costes de penalización por demora cuyo importe asciende a la cantidad de [Importe en €],-€, [Importe en letras]. Que se han aplicado hasta la fecha en concepto de penalizaciones la cantidad de [Importe en €], -€, [Importe en letras]. Que el importe total de penalizaciones a realizar una vez realizada el Acta de Recepción de la Obra asciende a la cantidad de [Importe en €],-€, [Importe en letras], que les será deducido de la liquidación de la obra.
- e) La LIQUIDACIÓN FINAL resultante asciende a la cantidad de [Importe en €],-€, [Importe en letras]. En virtud de la liquidación presentada, el contratista manifiesta que la liquidación se encuentra acorde con el contenido y el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato y no tiene nada que reclamar a la propiedad en el futuro.
- f) El Aval por importe igual al 5% del precio de Contrato y importe de las RETENCIONES EQUIVALENTES al 5% del importe de cada factura que procede devolver hasta la fecha asciende a la cantidad de [Importe en €],-€, [Importe en letras], y se devolverán una vez firmado el presente documento.
- g) La LIQUIDACIÓN FINAL MÁS EL IMPORTE DE LAS RETENCIONES RESULTANTES que procede devolver hasta la fecha, ascienden a la cantidad de [Importe en €], -€, [Importe en letras]. El AVAL por importe igual al 5% del precio de contrato que procede devolver hasta la fecha asciende a la cantidad de [Importe en €], -€, [Importe en letras]. En virtud de la liquidación presentada, el contratista manifiesta que la liquidación se encuentra acorde con el contenido y el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato y no tiene nada que reclamar a la propiedad en el futuro.

Los importes reseñados en los puntos anteriores no reflejan IVA.

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
4.0	27/12/2016	David Rocha	Acta de Liquidación de Obra

Así lo otorgan por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio consignados.

El Contratista

El Promotor

Enterados:

Director de obra

Director de Ejecución de Obra

Project Manager

Versión	Fecha	Realizado por:	Código:
4.0	27/12/2016	David Rocha	Acta de Liquidación de Obra

ANEXO XIII
CRITERIOS DE EVALUACION

El seguimiento de la empresa CONSTRUCTORA lo realizará la PROPIEDAD desde la Fase de Ejecución de la Obra hasta la fase final de obra y postventa.

Se establecen los siguientes hitos de control:

- A los 3 meses de la fecha del Acta de Replanteo de la Obra.
- Cada 6 meses desde hito anterior hasta Fin de Obra
- A la finalización de la Obra (incluyendo repasos de posventa).
- Al año de la finalización de la Obra.

En el Informe de Evaluación de Constructora se valorarán los siguientes conceptos referentes a la actuación de dicha constructora:

CUANDO SE EVALUA	QUE SE EVALUA
3 meses desde Acta Replanteo	Cumplimiento Plazo Calidad Ejecución Seguridad Cumplimiento Presupuesto Implicación Reclamaciones Económicas Capacidad Técnica Cap. Res. Imprevistos Documentación Breeam Medio Ambiente Recomendación Colaboración y Trato
Cada 6 meses desde hito anterior hasta fin de obra	Cumplimiento Plazo Calidad Ejecución Seguridad Cumplimiento Presupuesto Implicación Reclamaciones Económicas Capacidad Técnica Cap. Res. Imprevistos Documentación Breeam Medio Ambiente Recomendación

	Colaboración y Trato
Finalización de la obra	Cumplimiento Plazo Calidad Ejecución Seguridad Cumplimiento Presupuesto Implicación Reclamaciones Económicas Capacidad Técnica Cap. Res. Imprevistos Documentación Breeam Medio Ambiente Recomendación Colaboración y Trato Repasos Atención en Postventa
Al año de la finalización de la obra	Cumplimiento Plazo Calidad Ejecución Seguridad Implicación Capacidad Técnica Cap. Res. Imprevistos Documentación Recomendación Repasos Atención en Postventa Colaboración y Trato Capacidad de gestión con herramientas informáticas

Asimismo, y de forma paralela a esta evaluación, se realizará una auditoría de seguridad y salud, por parte de una consultora externa, siendo el principal objetivo la comprobación del cumplimiento del Plan de Seguridad y Salud teniendo en cuenta que se cumpla todo lo que está descrito en el mismo.

ANEXO XIV
CODIGO DE CONDUCTA PARA TERCEROS



CÓDIGO DE CONDUCTA PARA TERCEROS

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Dirección de Cumplimiento	Dirección de Auditoría Interna y Riesgos	Comisión de Seguimiento y Control



Neinor
HOMES

Control de revisiones		
Revisión	Fecha	Descripción modificaciones
1.0	13/12/2017	Aprobación versión inicial

ÍNDICE

1.	Contexto, alcance y modificación	4
2.	Principios y valores en la relación con nuestros terceros	5
2.1.	Cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales	5
2.2.	Cumplimiento de las obligaciones de seguridad y salud en el trabajo	6
2.3.	Anti-soborno, anticorrupción y prevención de delitos penales	6
2.4.	Competencia justa	6
2.5.	Conflictos de interés.....	6
2.6.	Confidencialidad.....	7
2.7.	Propiedad intelectual.....	7
2.8.	Derechos humanos	7
2.9.	Sostenibilidad.....	8
3.	Funcionamiento del Código de Conducta para terceros	9
3.1.	Publicación y difusión.....	9
3.2.	Aceptación	9
3.3.	Incumplimientos	9
3.4.	Canal de Comunicación	9
4.	Anexo I. Confirmación de aceptación del Código de Conducta para terceros	10

1. Contexto, alcance y modificación

Contexto

Se publica el Código de Conducta para terceros (en adelante, el Código) con el objeto de definir los más altos estándares éticos que deben cumplir todos aquellos terceros significativos que son objeto del alcance y que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes (en adelante, la compañía o Neinor Homes).

Neinor Homes se compromete a dar a conocer el Código a los terceros con los que colabora y espera que trasladen estos principios y valores a todos aquellos colaboradores con los que trabajen.

Los terceros asumen la responsabilidad de las decisiones de gestión de los trabajos ejecutados y de los trabajadores que participan en los servicios prestados a Neinor Homes.

Neinor Homes se abstendrá de trabajar con aquellos terceros que no cumplan con lo establecido en el presente Código y se reserva el derecho a poner fin a la relación comercial de aquellos que lo incumplan.

Las condiciones establecidas en el presente Código, así como los niveles de servicio acordados en el contrato y la documentación soporte, podrán ser objeto de auditoría por parte de Neinor Homes.

Alcance

Este Código aplicará y se facilitará junto con el contrato a aquellos terceros o proveedores que presten servicios a Neinor Homes bajo el contrato marco o contratos tipo de la compañía y/o que presten los siguientes servicios:

DG	Tipología de servicios
DGO	Arquitectos; Constructoras; Constructoras Intermedias; Constructoras de urbanización; Geotécnicos, Control de calidad; Coordinador de SS; Ingenierías; OCT; Mobiliario de cocina; Topográfico.
DGC	Asesoría Legal; IT; RRHH; Consultoría; Seguros; Viajes; Alquileres y limpieza de oficinas; Mensajería; Correos; Material; Custodio y destrucción de documentación; Gestión de pago de IBI, tasas y comunidades; Gestión de Ventas, plusvalías y alquileres; Gestión de Inmuebles ocupados.
DGI	Comercializadoras; Marketing; Due Diligences; Tasaciones.
DGN	Neinor Experience, Transformación Digital, Gestión Urbanística.
DGF	Auditoría Externa; Asesoría Fiscal.

DGS	Tasaciones; Boarding.
DGRI	Tecnológicos (Website, Webcast y Bloomberg); Agente de bolsa/broker y otros servicios de gestión de R.I.

Este Código no aplicará a los asesores que presten servicios de intermediación inmobiliaria que se acogerán al Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria de Neinor Homes.

Si hubiera cualquier duda o consulta sobre la aplicación del presente Código a un tercero, se deberá enviar e-mail a través del buzón electrónico del Canal Ético de la compañía canal.etico@neinorhomes.com.

Modificación

La Dirección de Cumplimiento revisará periódicamente el presente Código. Si hubiera cambios significativos lo elevará para su aprobación a la Comisión de Auditoría y Control. Si por el contrario los cambios no son significativos, lo elevará para su aprobación a la Comisión de Seguimiento y Control e informará anualmente a la Comisión de Auditoría y Control de los cambios acontecidos.

2. Principios y valores en la relación con nuestros terceros

A continuación, se mencionan los principios y valores éticos de Neinor Homes basados en las mejores prácticas de mercado y en los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas que deben cumplir nuestros terceros:

2.1. Cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales

Actuar de buena fe, cumpliendo estrictamente en todo momento con las obligaciones legales y fiscales de aplicación y con lo estipulado en los contratos correspondientes, contribuyendo, en el caso de que se solicite a aportar toda la información que se requiera de una forma íntegra, veraz y exacta.

Cumplir con las obligaciones en materia laboral y de seguridad social, asegurando que los trabajadores se encuentren en una situación laboral regular, que los pagos debidos tanto a los trabajadores como a los organismos correspondientes sean realizados correcta y puntualmente y que cuentan con las titulaciones o certificaciones específicas para el desarrollo de sus trabajos.

En este sentido, a la firma de la aceptación del presente Código (ver Anexo I), manifiesta estar al corriente de todas las obligaciones legales y fiscales.

2.2. Cumplimiento de las obligaciones de seguridad y salud en el trabajo

Promover un entorno de trabajo seguro y estable y tomar las medidas de prevención de riesgos laborales adecuadas a cada puesto de trabajo. Se deben cumplir estrictamente los requerimientos de Neinor Homes y la legislación aplicable, siendo los responsables en esta materia durante la ejecución de las actividades contratadas.

La compañía valora positivamente que los terceros dispongan de un Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud que esté certificado.

2.3. Anti-soborno, anticorrupción y prevención de delitos penales

Desarrollar las actividades profesionales con un comportamiento basado en la integridad y la ética profesional trabajando contra la corrupción en todas sus formas, incluyendo la eliminación de la extorsión y el soborno, así como el blanqueo de capitales.

No ofrecer o aceptar, solicitar cualquier beneficio o ventaja de cualquier naturaleza no justificada con el fin de favorecer a la empresa frente a terceros.

Evitar la comisión de delitos penales de los que por su actividad esté expuesto y en el caso de tener abierto algún litigio por la vía penal o haberlo tenido en los últimos 4 años (imputación o sentencia en firme) informar del mismo al Canal Ético de la compañía a través del buzón de correo electrónico habilitado a tal efecto canal.etico@neinorhomes.com.

2.4. Competencia justa

No participar en ningún tipo de apropiación indebida de información confidencial, fijación de precios, manipulación de licitaciones o conductas colusorias relacionadas con transacciones que afecten a Neinor Homes. Se espera que los terceros entiendan y cumplan todas las leyes antimonopolio y de competencia justa vigentes.

2.5. Conflictos de interés

Evitar aquellas contrataciones que supongan un conflicto de interés u operación vinculada de acuerdo con lo mencionado en la Orden EHA 3050/2004 y definido en los Anexos 2 y 3 de la Política de Conflictos de Interés y Partes Vinculadas publicada en la web de la compañía:

https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_corporativos/66/documento/Politica_de_Conflicto_de_Interes_Part_Vinculadas_Neinor_Homes_101.pdf

En caso de detectar una posible operación de conflicto de interés u operación vinculada comunicarla al Canal Ético de la compañía canal.etico@neinorhomes.com para recabar su autorización.

2.6. Confidencialidad

No se podrá hacer un uso indebido de la información confidencial o privilegiada de la compañía, incluso una vez finalizada la relación con la compañía. Es decir, los terceros solo podrán utilizar dicha información para el desarrollo del proyecto para el que han sido contratados, no pudiendo compartir dicha información con otros terceros.

En este sentido queda prohibida la utilización de información privilegiada para comprar y vender acciones de la compañía o utilizarla a favor de la competencia. Asimismo, se deberán respetar las cláusulas contractuales relacionadas con protección de datos y confidencialidad establecidas en el contrato firmado de prestación de servicios entre las partes.

2.7. Propiedad intelectual

No se podrá hacer uso del nombre de Neinor Homes, ni de nuestros logos, marcas o cualesquiera otros distintivos identificativos, exceptuando aquellos casos en los que se haya recabado autorización a través del Canal Ético de la compañía canal.etico@neinorhomes.com.

2.8. Derechos humanos

Respetar los principios y valores sobre los derechos humanos, contribuyendo a:

- Apoyar y respetar la protección de los derechos humanos proclamados en el ámbito internacional.
- Asegurarse de no ser cómplice en abusos a los derechos humanos.
- Eliminar todas las formas de trabajo forzoso u obligatorio.
- Abolir de forma efectiva el trabajo infantil.
- Eliminar la discriminación con respecto al empleo y la ocupación.
- Velar por el respeto a la igualdad y diversidad de género.

2.9. Sostenibilidad

De acuerdo con la Política de Responsabilidad Social Corporativa de Neinor Homes, apoyamos los métodos preventivos con respecto a problemas ambientales; adoptamos las iniciativas para promover una mayor responsabilidad ambiental y fomentamos la construcción sostenible.

Esperamos de nuestros terceros que trabajen activamente por la protección al medio ambiente, aplicando las medidas oportunas para evitar y minimizar cualquier posible impacto medioambiental o social negativo en el entorno.

La compañía valora positivamente que los terceros dispongan de un Sistema de Gestión Ambiental que esté certificado.

3. Funcionamiento del Código de Conducta para terceros

3.1. Publicación y difusión

El presente Código estará publicado en la web de Neinor Homes (<https://www.neinorhomes.com/gobierno-corporativo-y-sostenibilidad/codigos-y-politicas>) y será facilitado junto con el contrato al tercero para recabar su aceptación (ver Anexo I).

3.2. Aceptación

Todos los terceros que son objeto del alcance del presente contrato deberán confirmar el entendimiento y aceptación de los principios y valores mencionados en el presente Código mediante su aceptación (ver Anexo I).

3.3. Incumplimientos

Neinor Homes se abstendrá de trabajar con aquellos terceros que no cumplan con lo establecido en el presente Código y nos reservamos el derecho a poner fin a la relación comercial de aquellos que lo incumplan.

3.4. Canal de Comunicación

Todas las consultas, solicitud de autorizaciones y posibles denuncias relativas al presente Código o relativas a malas conductas observadas en el personal de Neinor Homes deberán ser comunicadas mediante el Canal de Denuncias de Neinor Homes canal.etico@neinorhomes.com.

Este canal será gestionado internamente por la Comisión de Seguimiento y Control de Neinor Homes siguiendo el procedimiento de gestión de denuncias publicado en la web de la compañía.

4. Anexo I. Confirmación de aceptación del Código de Conducta para terceros

D/Dña. _____, como apoderado de la Empresa
_____, que mantiene una relación con NEINOR
HOMES para la prestación de servicios de:

Se comprometo a cumplir con todos los requerimientos mencionados en el Código de Conducta para terceros¹, y en concreto con los principios y valores éticos de NEINOR HOMES fundamentados en las mejores prácticas de mercado y en los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas:

- Cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales.
- Cumplimiento de las obligaciones de seguridad y salud en el trabajo.
- Anti-soborno, anticorrupción y prevención de delitos penales.
- Competencia justa.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad.
- Propiedad intelectual.
- Derechos humanos.
- Sostenibilidad.

Asimismo, se comprometo a utilizar el Canal Ético canal.etico@neinorhomes.com para solicitar autorizaciones o informar sobre delitos penales; conflictos de interés y uso de la propiedad intelectual mencionados en el presente Código.

Nombre y apellidos:

DNI:

Fdo: _____

En _____, a ____ de _____ de _____

¹ El tercero enviará la confirmación junto con el contrato de prestación de servicios firmado y se custodiará por el responsable de la contratación del servicio de Neinor Homes.

Con la firma del presente contrato el proveedor admite y acepta el cumplimiento de todas las cláusulas y condiciones del presente Código de Conducta para Terceros.

ANEXO XV
LICENCIA DE OBRA

Se adjunta a continuación licencia de obras concedida por el ayuntamiento de _____; XXXXXXXXXXXXX se compromete a ejecutar los trabajos teniendo en cuenta toda la información y condiciones que se incluyen en la misma.

Q & H C U R 2 2

ANEXO XVI
DECLARACION RESPONSABLE USO PRODUCTOS MARCADO CE

En XXXX, a XX de XXXX de XXXX

Declaración uso productos marcado CE

D. XXXXXX, mayor de edad, titular de D.N.I. nº XXXXX con domicilio profesional en XXXXXXXXXXXXXXXX en nombre y representación, como apoderado de la Sociedad XXXXXXXXXXXX con C.I.F. nº XXXXXXXX

DECLARA:

Que todos los productos que se utilizan en nuestras obras poseen el marcado CE según las Directivas Europeas, *[opcional Constructoras son ISO's]* además de los establecido en nuestro sistema de gestión, que integra las normar UNE XXXXXX, presente en cada uno de los centros.

Fdo: XXXXXX

ANEXO XVII
**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PROTECCION DE LA CALIDAD Y LA
GESTIÓN HÍDRICA**

En XXXX, a XX de XXXX de XXXX

Declaración de protección de la calidad y la gestión hídrica.

D. XXXXXX, mayor de edad, titular de D.N.I. nº XXXXX con domicilio profesional en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en nombre y representación, como apoderado de la Sociedad XXXXXXXXXXXX con C.I.F. nº XXXXXXXX

DECLARA:

Que en todos los centros de trabajo se valoran los aspectos ambientales en materia del consumo de recursos naturales como el el agua, *[opcional Constructoras son ISO's] además de los establecido en nuestro sistema de gestión, que integra las normar UNE XXXXXX, presente en cada uno de los centros.*

Para ello se identifican y se evalúan los aspectos ambientales que se van a generar en las actividades de construcción en cada centro de trabajo con el objetivo de establecer acciones correctivas, preventivas o de control que permitan asegurar el cumplimiento de los requisitos aplicables tanto legales, normativos o internos y de las Certificaciones ambientales de los proyectos.

En XXXXXXX tenemos un compromiso firme con la sostenibilidad, llevando en todas las obras un control del consumo mensual de los recursos naturales, analizando mes a mes a la cantidad de agua consumida y semanalmente un control de fugas en las instalaciones provisionales. Se han puesto iniciativas para promover el uso racional del agua con la reutilización del agua procedente de las pruebas de impermeabilización de las cubiertas para otras pruebas en los edificios y se valoran medidas que minimicen el impacto por contaminación de los recursos hídricos del entorno.

Fdo: XXXXXX

ANEXO XVIII
**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE RUIDO, POLVO Y EMISIONES
CONTAMINANTES**

En XXXX, a XX de XXXX de XXXX

Declaración valoración de aspectos ambientales de ruido, polvo y emisiones contaminantes

D. XXXXXX, mayor de edad, titular de D.N.I. nº XXXXX con domicilio profesional en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en nombre y representación, como apoderado de la Sociedad XXXXXXXXXXXX con C.I.F. nº XXXXXXXXXXX

DECLARA:

Que en todos los centros de trabajo se toman medidas para reducir el ruido, polvo y las emisiones contaminantes, *[opcional Constructoras son ISO's]* además de los establecido en nuestro sistema de gestión, que integra las normas UNE XXXXXX, presente en cada uno de los centros.

Para ello se identifican y se evalúan los aspectos ambientales que se van a generar en las actividades de construcción en cada centro de trabajo con el objetivo de establecer acciones correctivas, preventivas o de control que permitan asegurar el cumplimiento de los requisitos aplicables tanto legales, normativos o internos.

Fdo: XXXXXX